

Risposta n. 210

OGGETTO: Fruizione delle agevolazioni per riqualificazione energetica degli edifici e per interventi di recupero del patrimonio edilizio in caso di demolizione e ricostruzione dell'immobile con volumetria inferiore rispetto a quello preesistente – Articoli 1, commi da 344 a 349, della legge n. 296 del 2006 e 16-bis del TUIR. Interpello articolo 11, comma 1, lettera a), legge 27 luglio 2000, n. 212.

QUESITO

“ALFA” chiede un parere circa l’applicabilità della detrazione fiscale per il risparmio energetico derivante dalla ristrutturazione di un edificio ai sensi della legge 27 dicembre 2006 n. 296, del DM 19 febbraio 2007 e della legge 27 dicembre 2017, n. 205.

In particolare, il caso posto all’esame dall’istante riguarda un edificio residenziale unifamiliare esistente, sottoposto a ristrutturazione edilizia mediante demolizione e successiva ricostruzione.

“ALFA” riferisce che l’edificio risultante a seguito dell’intervento edilizio ha una diversa sagoma rispetto al precedente, e un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale inferiore a quello massimo prescritto dall’allegato A del DM 11 marzo 2008.

Inoltre, l’istante riferisce che il volume del fabbricato nello stato legittimo *ante operam* ammontava a ... mc, mentre il volume del fabbricato ricostruito ammonta a ... mc, con una diminuzione, quindi, dell’1,5%.

SOLUZIONE PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che possano essere applicate al caso rappresentato le agevolazioni fiscali previste dalla normativa in vigore per le ristrutturazioni edilizie e che, quindi, possa portare in detrazione la parte delle spese sostenute per la riqualificazione energetica dell'edificio, ovvero delle spese sostenute per la riqualificazione delle strutture, dei serramenti, dell'impianto termico, tenuto conto che l'intervento rispetta i limiti imposti di efficienza e trasmittanza energetica per potere accedere alle predette detrazioni.

Tale soluzione si fonda sui seguenti punti:

1. l'edificio in questione è sottoposto ad alcuni vincoli urbanistici che ne limitano le possibili variazioni dimensionali;
2. le tolleranze concesse per le quote dimensionali lineari, quadrate e cubiche in campo edilizio, dall'art. 34, comma 2-ter, del DPR 6 giugno 2001 n. 380 attualmente in vigore, sono pari al 2%;
3. il volume del fabbricato ricostruito diminuisce in misura inferiore al 2% rispetto al volume originario.

Secondo l'istante, le dimensioni lineari e volumetriche in edilizia, così come le dimensioni di ogni oggetto, non sono definitive nè assolute, ma dipendono dal grado di precisione che si intende adottare nella misura.

Pertanto, la costruzione di un edificio, stante le metodologie costruttive, nonché le diverse e numerose disposizioni urbanistiche, sanitarie e legislative rendono alquanto difficoltoso il raggiungimento di uno specifico e preciso valore di volume che risulta dal prodotto di tre elementi dimensionali lineari.

Le tolleranze di cui all'art. 34 succitato sono state introdotte per evitare che piccole differenze nelle dimensioni, determinate dalle naturali imprecisioni in questo genere di opere, possano determinare la difformità anche parziale

dell'opera stessa, ritenendo quindi che un siffatto limitato scostamento non alteri la natura dell'intervento.

“ALFA” ritiene quindi che, stante l'oggettiva difficoltà di raggiungere l'esatto valore del volume dell'opera, un scostamento nel volume dell'immobile di minima entità possa essere ritenuto accettabile per determinare l'accesso alle detrazioni fiscali in argomento.

L'istante evidenza, infine, che la differenza volumetrica non rappresenta alcun beneficio per l'esecutore dell'intervento, anche in virtù dell'esiguità del suo valore relativo ed assoluto.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

La detrazione spettante in relazione alle spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti è stata introdotta dall'articolo 1, commi da 344 a 349, della legge 27 dicembre 2006, n. 296.

In particolare, l'articolo 1 della citata legge elenca, ai commi da 344 a 347, le tipologie di interventi che danno diritto alla detrazione.

Il successivo comma 348 rinvia alla normativa in materia di detrazione d'imposta per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, attualmente recata dall'art. 16-*bis* del DPR 22 dicembre 1986, n. 917 (di seguito TUIR) e dal relativo decreto di attuazione (decreto interministeriale 18 febbraio 1998, n. 41).

In particolare, l'articolo 16-*bis* del TUIR prevede una detrazione ai fini IRPEF delle spese relative agli interventi di recupero del patrimonio edilizio “*di cui alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze*”.

Al riguardo, si osserva che, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 (di seguito Testo

unico dell'edilizia), sono definiti di "ristrutturazione edilizia" gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Nell'ambito di tali interventi sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Tuttavia, sempre ai sensi della citata lettera d), con riferimento agli immobili sottoposti ai vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni (c.d. "Codice beni culturali e paesaggio"), gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio.

In base alla successiva lettera e) del medesimo comma 1, invece, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti del medesimo comma sono definiti "interventi di nuova costruzione".

Per effetto del rinvio indicato in premessa, tali disposizioni valgono anche per la fruizione della detrazione sulla riqualificazione energetica degli edifici esistenti.

Ciò detto, si osserva che questa Agenzia con la circolare n. 7/E del 27 aprile 2018 ha confermato che *"nell'ipotesi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, la detrazione compete solo in caso di fedele ricostruzione, nel rispetto della volumetria dell'edificio preesistente (fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, di cui all'articolo 3, lettera d), del DPR n. 380 del 2001)"*.

Con riferimento alla fattispecie in esame, il contribuente dichiara di aver ristrutturato un edificio ad uso residenziale mediante intervento di demolizione e successiva ricostruzione che ha prodotto un edificio con sagoma diversa e volumetria lievemente inferiore rispetto all'immobile preesistente.

Occorre pertanto chiarire se tale tipo di intervento possa rientrare o meno tra quelli agevolabili ai sensi della normativa indicata in premessa.

Al riguardo, si evidenzia che il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici (di seguito, C.S.L.P.), nell'adunanza collegiale straordinaria del 16 luglio 2015, ha chiarito alcune questioni interpretative relative all'articolo 3, lettera d), del Testo Unico dell'edilizia, come modificato dall'articolo 30, comma 1, lettera d), del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 (convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98), sorte ai fini dell'applicazione delle agevolazioni in materia di interventi di ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica di edifici esistenti.

In particolare, in tale parere il C.S.L.P. ha espresso l'avviso secondo cui *“le modifiche apportate alla definizione degli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al comma 1, lett. d), dell'articolo 3 del d.P.R. 380/2001 (...) consentono (...) di ritenere che gli interventi di demolizione e ricostruzione, anche con volumetria inferiore rispetto a quella preesistente, rientrino in questa fattispecie”*.

Ad avviso del C.S.L.P., dalle richiamate modifiche, consegue che, per gli interventi di ristrutturazione edilizia non soggetti ai vincoli ai sensi del citato decreto legislativo n. 42 del 2004 *“la volumetria dell'edificio preesistente costituisce attualmente l'unico parametro edilizio ed urbanistico che non può essere travalicato affinché l'intervento di demolizione e ricostruzione rientri nella fattispecie della ristrutturazione edilizia (...). In quest'ottica (...) la volumetria preesistente rappresenta lo standard massimo di edificabilità, cioè il limite massimo di volume edificabile, quando si tratta di interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione, per i quali la norma non consente aumenti complessivi della cubatura preesistente”*.

Di conseguenza, secondo il C.S.L.P. *“interventi di demolizione e ricostruzione che non sfruttino l’intera volumetria preesistente, ma ne ricostruiscono soltanto una quota parte (...) appaiono rientrare a pieno titolo nella fattispecie della ristrutturazione edilizia, come definita a termini di legge, risultando pienamente in linea con le (...) finalità”*.

Tali conclusioni muovono da un’analisi dell’evoluzione della normativa edilizia, culminata con le modifiche apportate all’art. 3 del Testo Unico dell’Edilizia dall’articolo 17 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133 (c.d. decreto Sblocca Italia), sempre nell’ottica di *“semplificare le procedure edilizie e ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese”*.

Sulla base dei chiarimenti resi dal predetto autorevole Organo Collegiale, si ritiene, dunque che nel caso in cui il contribuente abbia realizzato un intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e successiva ricostruzione, che abbia prodotto un edificio con sagoma diversa e volumetria inferiore rispetto all’immobile preesistente, potrà beneficiare della detrazione delle spese sostenute per la riqualificazione energetica, sempreché siano pienamente rispettati i limiti di efficienza e trasmittanza energetica imposti dalla normativa in materia.

Si precisa, infine, che tale soluzione vale nel caso in cui l’intervento in questione sia riferito ad un immobile non sottoposto ai vincoli previsti dal citato decreto legislativo n. 42 del 2004; in tale ultimo caso, infatti, come già evidenziato, ai sensi dell’articolo 3 della lettera d) del Testo Unico dell’edilizia, l’agevolazione fiscale in argomento non potrebbe essere riconosciuta, in quanto l’intervento sull’edificio non potrebbe definirsi di *“ristrutturazione edilizia”* non essendo rispettato il requisito della *“medesima sagoma dell’edificio preesistente”* richiesto dalla norma.

IL DIRETTORE CENTRALE
Firmato digitalmente