

## Demolizione e ricostruzione – OK all'IVA al 10% ed al Superbonus

I lavori di demolizione e ricostruzione, secondo la nuova accezione di "ristrutturazione edilizia" introdotta dal cd. D.L. "Semplificazioni", scontano l'IVA al 10% e, se rispettate le condizioni di legge, consentono l'accesso al Superbonus al 110%.

È quanto chiarito dall'Agenzia delle Entrate con le [Risposte ad interpello n. 446](#) del 6 ottobre 2020 e [n. 455](#) del 7 ottobre 2020.

In entrambi i casi l'Agenzia delle Entrate risponde al contribuente facendo riferimento alla nuova nozione di "ristrutturazione edilizia", introdotta dall'art. 10 del D.L. 76/2020 (cd. "D.L. "Semplificazioni"), con una modifica al co.1, lett. d), dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001.

**Ai sensi delle modifiche introdotte la disposizione ricomprende, ora, nella nozione di ristrutturazione edilizia anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti aventi diverse caratteristiche (es. sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche) e che prevedono, anche nei soli casi espressamente previsti dalla normativa vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria al fine di promuovere interventi di rigenerazione urbana.**

In particolare, con la Risposta n.446/2020 viene chiarito, ad una Provincia che intende demolire degli edifici per realizzare degli alloggi militari da attuare con specifici accordi di programma quadro, **che gli interventi di demolizione scontano l'IVA al 10% ai sensi del n. 127-quaterdecies della Tabella A, parte terza, allegata al D.P.R. n. 633/1972.**

Ai sensi di tale norma base viene prevista, infatti, l'applicazione dell'aliquota ridotta per gli interventi che consistono, rispettivamente, nel restauro e risanamento conservativo, nella ristrutturazione edilizia e in quella urbanistica (di cui alle lettere c, d ed e dell'art. 31 della legge n. 457/1978).

In particolare, con la Risposta 446/2020, l'Agenzia delle Entrate riconosce all'Ente la possibilità di applicare l'IVA agevolata al 10% per gli interventi di demolizione e ricostruzione, richiamando la "nuova" nozione di ristrutturazione edilizia introdotta dal D.L. 76/2020 (cd. D.L. "Semplificazioni").

Nel caso di specie viene, poi, chiarito che nella fase di ricostruzione dell'immobile *«gli eventuali incrementi di volumetria devono essere espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali»*, come stabilito nella citata nuova definizione di "ristrutturazione edilizia", in presenza di demolizione e ricostruzione.

Infine, l'Amministrazione finanziaria conferma che l'agevolazione ai fini IVA ha natura oggettiva poiché concerne il recupero del patrimonio edilizio in genere, privato o pubblico, e **sempreché oggetto degli interventi sia un immobile qualificabile come edificio, a prescindere dalla destinazione d'uso** (abitativa, commerciale, servizi, culto, eccetera), ossia dalla tipologia di immobile.

Con la Risposta n.455/2020, invece, l'Agenzia delle Entrate **risponde in senso positivo** ad un contribuente che intende effettuare **interventi di demolizione e ricostruzione di un edificio unifamiliare con diversa sagoma e inferiore**

**volumetria**, ma con miglioramento di 2 classi energetiche e diminuzione di 2 classi di rischio sismico, e chiede di poter accedere al **Superbonus al 110%**.

A tal riguardo, l'Agenzia ricorda che, proprio in tema di detrazioni potenziate al 110%, la [CM 24/E del 2020](#) ha precisato che l'agevolazione potenziata «spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"».

Sul punto viene richiamata, come nella Risposta 446/2020, la nozione di "ristrutturazione edilizia", valida anche nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione, nel senso modificato dal D.L. "Semplificazioni", come sopra indicato, fermo restando che spetta sempre al Comune, in ultima istanza, decidere in tema di classificazioni urbanistiche.

Sempre nello stesso interpello, in riferimento alla possibilità, per il contribuente, di fruire per gli interventi sia delle detrazioni previste per il recupero del patrimonio edilizio, sia delle detrazioni da Superbonus, viene ricordato che il limite massimo di spesa detraibile sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati, a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite a ciascuno degli interventi che danno diritto alle diverse agevolazioni.

Diversamente, nell'ipotesi in cui vengano eseguiti, sul medesimo immobile, sia interventi di recupero del patrimonio edilizio (agevolabili con il cd. Bonus casa) sia interventi antisismici (agevolati con il cd. Sismabonus 110%), nella Risposta n. 455/2020 viene confermato che il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione è pari a 96.000 euro.

Infatti, gli interventi ammessi al Sismabonus 110% non possono beneficiare di un autonomo limite di spesa, tenuto conto che questi non costituiscono una nuova categoria di interventi agevolabili.

Occorre, infatti, ricordare che, per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche, vale il principio secondo cui l'intervento di categoria superiore assorbe quelli di categoria inferiore ad esso collegati o correlati.

Di conseguenza, precisa l'Amministrazione finanziaria, il Superbonus si applica nel limite complessivo di spesa previsto (nel caso di specie, 96.000 euro), anche alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie al completamento dell'intervento di demolizione e ricostruzione.

L B . m b