

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Normativa e prassi

## Interventi antisismici tramite demolizione e ricostruzione

25 Marzo 2021

Diversi i chiarimenti sul Superbonus al contribuente che ha intenzione di modificare la destinazione di tre immobili trasformandoli in due abitazioni realizzate sullo stesso terreno



Al contribuente che intende realizzare interventi di riduzione di rischio sismico mediante demolizione e ricostruzione di tre unità immobiliari, di cui una collabente (F/2), una di categoria C/2 (un deposito agricolo) e una di categoria C/6 (una stalla), per realizzare due unità immobiliari residenziali con diversa sagoma e volumetria, in particolare, la cubatura preesistente sarà aumentata entro il limite del 35%, con una contenuta traslazione dell'area di sedime, e, successivamente, con impianti fotovoltaici e di accumulo di energia su ciascuno degli edifici e colonnine elettriche (interventi trainati), l'Agenzia fornisce puntuali

chiarimenti con la **risposta n. 210** del 25 marzo 2021.

L'Amministrazione, *in primis*, richiama la circolare n. 24/2020, che, nel chiarire l'ambito di applicazione oggettivo del *Superbonus*, ha precisato che la *maxi*-detrazione spetta, in presenza dei requisiti, anche per gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione inquadrabili nella categoria delle "ristrutturazioni edilizia" (articolo 3, comma 1, lettera d), Dpr n. 380/2001). Accesso al *super* sconto anche se cambia la volumetria e la sagoma degli edifici e se sono effettuate modifiche necessarie per realizzare gli interventi antisismici o di efficientamento

energetico.

La classificazione dell'opera come "ristrutturazione edilizia" spetta al Comune o ad altro ente territoriale competente in materia di classificazioni urbanistiche, ricorda l'Amministrazione e deve risultare dal titolo amministrativo che autorizza i lavori per i quali il contribuente intende beneficiare di agevolazioni fiscali. Nel caso specifico, la qualificazione degli "Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione", per i quali l'articolo 5 della legge della Regione Campania n. 19/2009 consente l'aumento della volumetria esistente, entro il limite del 35%, comportando un'analisi di natura tecnica non fiscale, esula però dalle prerogative esercitabili in sede di interpello.

Riguardo alla categoria catastale, l'Agenzia chiarisce che il *Superbonus* spetta anche per le spese sostenute per interventi realizzati su immobili classificati nella categoria catastale F/2, "unità collabenti", a condizione che al termine dei lavori l'immobile rientri in una delle categorie catastali ammesse al beneficio (immobili residenziali diversi da A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze), in quanto, pur trattandosi di una categoria riferita a fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, gli stessi possono essere considerati come edifici esistenti, trattandosi di manufatti già costruiti e individuati catastalmente.

Riguardo a interventi realizzati su immobili che solo al termine degli stessi saranno destinati ad abitazione, l'istante può fruire del *Superbonus* in relazione alle spese sostenute per gli interventi di riduzione del rischio sismico, a patto che nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulti che **l'opera consiste in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione nonché risulti il cambio di destinazione d'uso degli immobili in "residenziale"**, effettuati tutti gli adempimenti previsti dalla norma agevolativa.

Con riferimento agli interventi trainati, l'accesso al *Superbonus* per l'istante è solo per l'installazione di impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo, per i quali il limite di spesa massimo ammissibile deve essere distintamente riferito agli interventi di installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti.

In relazione ai limiti di spesa, se gli interventi comportano l'accorpamento di più unità immobiliari o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, l'Agenzia specifica che vanno considerate le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori. In sostanza, va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante dagli stessi ai fini dell'applicazione delle detrazioni. Nel caso in esame, dunque, l'istante dovrà considerare il numero delle unità immobiliari esistenti prima dell'inizio dei lavori e, pertanto, nello specifico:

- per gli interventi antisismici è pari a 288mila euro (96mila euro per 3)
- per l'installazione degli impianti fotovoltaici è pari a 144mila euro (48mila euro per 3) e comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico
- per l'installazione dei sistemi di accumulo è pari a 144mila euro (48mila euro per 3) e comunque nel limite di spesa di 1.000 euro per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema.

di

**r.fo.**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/interventi-antisismici-tramite-demolizione-e-ricostruzione>