

# Bonus Sisma: demolizione e ricostruzione

## SISMABONUS: la detrazione si applica anche per la demolizione e ricostruzione

*È possibile usufruire del Sismabonus anche in caso di **demolizione e ricostruzione** di edifici con la **stessa volumetria** di quelli preesistenti, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Questo è il principale chiarimento dell'Agenzia delle Entrate, contenuto nella Risoluzione n. 34/E del 27 Aprile 2018, in risposta ad una delle principali questioni sorte sulla detrazione delle spese sostenute per interventi di messa in sicurezza sismica degli immobili situati in zone ad alto, medio e basso rischio sismico (zone 1, 2, 3), in caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti.*

### 1. Sismabonus: informazioni generali

Il Sismabonus 2017 (vedi [Newsletter POROTON® n. 109 – Giugno 2017](#)), introdotto dalla Legge di Bilancio 2017 (Legge 11 dicembre 2016, n. 232), è una misura intrapresa per riconoscere incentivi e sgravi fiscali finalizzati ad interventi certificati di miglioramento sismico di abitazioni (non solo prima), immobili ad uso commerciale (quindi adibiti ad attività produttiva) ed aree condivise di condomini, ricadenti in zone sismiche 1, 2 e 3.

La detrazione si applica agli interventi realizzati dal 1 gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, su una soglia massima di 96mila euro per unità immobiliare e viene ripartita in cinque quote annuali di pari importo. La detrazione prevede due scaglioni a seconda che gli interventi comportino una riduzione del rischio sismico di 1 o 2 classi, ed è pari rispettivamente al 70% - 80% nel caso di edifici residenziali o produttivi e al 75% - 85% quando i lavori sono realizzati in edifici condominiali. In quest'ultimo caso, le detrazioni si applicano su un ammontare delle spese non superiore a 96mila euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio (fig. 1). Per completezza si ricorda che l'assegnazione di una Classe di Rischio alla costruzione e la successiva valutazione di miglioramento di 1 o 2 Classi di Rischio, seguono procedure definite nell'allegato A del D.M. 7 Marzo 2017, n. 65. Le Classi di Rischio dell'edificio sono 8 (A+, A, B, C, D, E, F, G) con rischio crescente dalla lettera A+ alla lettera G.

Inoltre continua a permanere un'ulteriore agevolazione fiscale correlata al Sismabonus, che si riferisce all'acquisto di immobili ricadenti in zona sismica 1, demoliti e ricostruiti con criteri antisismici, con anche la possibilità di ampliamento in base ai regolamenti locali (Piano Casa). In questi casi è infatti possibile applicare una detrazione (75% o 85%) al prezzo di vendita sul tetto di spesa incentivabile di 96mila euro per unità immobiliare (fig. 2).

Inoltre, secondo i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate nella [R.M. n. 147/E del 29 Novembre 2017](#), anche il Sismabonus gode del principio secondo il quale *"l'intervento di categoria superiore assorbe quelli di categoria inferiore ad esso collegati o correlati"*. Tale principio, riconosciuto dall'Agenzia nella C.M. 57/E/1998 nell'ambito delle detrazioni per il recupero edilizio, consentiva di far rientrare tra le spese che possono beneficiare della detrazione anche gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzati in dipendenza ed a completamento dell'intervento principale. Lo stesso orientamento è stato confermato anche con riferimento al Sismabonus: anche la detrazione prevista per gli interventi antisismici può, quindi, essere applicata alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie al completamento dell'opera stessa.

Il **Sismabonus** gode, infine, della **piena cumulabilità** con l'**Ecobonus**, nell'ipotesi in cui sul medesimo edificio siano effettuati interventi antisismici, di manutenzione straordinaria e di riqualificazione energetica. Il limite di spesa agevolabile, attualmente pari a 96mila euro, è unico in quanto riferito all'immobile e include tutti gli **interventi di ristrutturazione edilizia e di messa in sicurezza statica** previsti dall'articolo 16-*bis* del TUIR (Testo Unico delle Imposte sui Redditi). Tale limite, non comprende, tuttavia, gli interventi di **riqualificazione energetica**, per i quali si individua un limite di spesa autonomo, oltre che variabile in funzione della tipologia di intervento effettuato.

In sostanza il limite di spesa unico, pari a 96mila euro per immobile, è da considerarsi congiuntamente alle eventuali altre spese di recupero edilizio, ma è cumulabile con il limite autonomo previsto per le opere di riqualificazione energetica.

	fino al 31 dicembre 2016	2017-2021
percentuale di detrazione	65%	50% 70% (75% per gli edifici condominiali) se, a seguito degli interventi, si passa a una classe di rischio inferiore 80% (85% per gli edifici condominiali) se, a seguito degli interventi, si passa a due classi di rischio inferiori
importo massimo su cui calcolare la detrazione	96.000	96.000 per gli interventi sulle parti comuni di edifici condominiali, 96.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio
ripartizione della detrazione	10 quote annuali	5 quote annuali
zona sismica in cui deve trovarsi l'immobile	zone 1 e 2	zone 1, 2 e 3
utilizzo dell'immobile	abitazione principale o attività produttive	qualsiasi immobile a uso abitativo (non solo l'abitazione principale) e immobili adibiti ad attività produttive

Fig. 1 - Quadro riassuntivo delle detrazioni per l'adozione di misure antisismiche (Sismabonus-base).

MISURA DELLA DETRAZIONE	IMPORTO MASSIMO	LE CONDIZIONI
75% del prezzo di acquisto (se si passa a una classe di rischio inferiore)	96.000 euro per ogni unità immobiliare	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gli immobili interessati sono quelli che si trovano nei Comuni ricadenti in una zona classificata "a rischio sismico 1"</li> <li>• devono far parte di edifici demoliti e ricostruiti per ridurre il rischio sismico</li> <li>• i lavori devono essere stati effettuati da imprese di costruzione e ristrutturazione immobiliare che entro 18 mesi dal termine dei lavori vendono l'immobile</li> </ul>
85% del prezzo di acquisto (se si passa a due classi di rischio inferiori)		

Fig. 2 - Detrazioni per l'acquisto di un'unità immobiliare antisismica, derivante da demolizione e ricostruzione, nei Comuni ricadenti in zona sismica 1.

## 2. Sismabonus, novità 2018: Sismabonus+Ecobonus ed ampliamento ambiti di applicazione

In aggiunta a quanto sopra esposto, da gennaio 2018, così come previsto dalla Legge di Bilancio 2018 (Legge 27 dicembre 2017, n. 205), è stato introdotto un nuovo tipo di incentivo, che fonde **Sismabonus ed Ecobonus** per le spese relative agli interventi su **parti comuni di edifici condominiali** ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, finalizzati congiuntamente alla **riduzione del rischio sismico** ed alla **riqualificazione energetica**. Tali interventi possono beneficiare di una detrazione nella misura dell'**80 - 85%**, rispettivamente in caso di riduzione di una o due classi di rischio, da ripartire in **dieci quote annuali** di pari importo e da applicare ad un ammontare delle spese non superiore a **136mila euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio (136 mila euro è la somma del tetto di 96mila euro per unità immobiliare, previsto dal Sismabonus, e di quello di 40mila euro per unità immobiliare fissato per l'Ecobonus) (tab. 1).

La platea dei beneficiari di queste nuove opportunità è stata inoltre **ampliata anche agli Istituti di Edilizia Popolare**.

Con le integrazioni introdotte dal 2018, diventa maggiormente conveniente intervenire su edifici condominiali operando congiuntamente interventi di miglioramento sismico e di riqualificazione energetica, potendo in tal modo beneficiare di maggiori percentuali di detrazione anche per le opere di riqualificazione energetica.

Considerando anche quanto di seguito riportato con riferimento ai più recenti chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate, all'atto pratico l'applicazione congiunta di **Sismabonus+Ecobonus** diventa estremamente interessante e concretamente praticabile laddove si possa prevedere un intervento di **demolizione e ricostruzione**, purché **equiparabile alla ristrutturazione**, dell'intero edificio.

Tab. 1 – Quadro riassuntivo delle agevolazioni fiscali con relativi ambiti e tempi di intervento.

TIPOLOGIA INTERVENTO EDILIZIO (D.P.R. 380/2001)	ZONA SISMICA	DETRAZIONE		LIMITE DETRAZIONE	ANNI
<b>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA + MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b> <b>Bonus Ristrutturazioni:</b> Interventi anche non finalizzati al miglioramento sismico; compresa la <u>Demolizione/Ricostruzione “fuori sagoma”</u>	1-2-3-4	0	50%	96.000 € (per ogni u.i.)	10
<b>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA + MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b> <b>Sismabonus:</b> Interventi finalizzati al miglioramento sismico dell’edificio; compresa la <u>Demolizione/Ricostruzione “fuori sagoma”</u>	1-2-3	I	70% (75%*)	96.000 € (spese di ristrutturazione e spese tecniche per ogni u.i.)	5
		II	80% (85%*)		
<b>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA + MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b> <b>Sismabonus + Ecobonus:</b> Interventi su parti comuni di condomini finalizzati al miglioramento sismico ed energetico; compresa la <u>Demolizione/Ricostruzione “fuori sagoma”</u>	1-2-3	I	80%	136.000 € (spese di ristrutturazione e spese tecniche per ogni u.i.)	10
		II	85%		
<b>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA</b> <b>Sismabonus:</b> <u>Demolizione/Ricostruzione</u> come misura di miglioramento sismico, anche con ampliamento volumetrico	1	I	75%	96.000 € (per acquisto u.i.)	5
		II	85%		
<i>0 – Nessun miglioramento di classe di rischio sismico dell’edificio I – Miglioramento di una classe di rischio sismico dell’edificio II – Miglioramento di due classi di rischio sismico dell’edificio</i>					
<i>* – per parti comuni di condomini</i>					

### 3. Sismabonus, novità 2018: applicazione alla demolizione/ricostruzione “fuori sagoma”

Una novità di rilievo è rappresentata dalla [Risoluzione n. 34/E del 27 aprile 2018](#), con la quale l’Agenzia delle Entrate chiarisce una delle principali questioni sorte sull’applicabilità della detrazione IRPEF/IRES delle spese sostenute per interventi di messa in sicurezza statica di edifici adibiti ad abitazioni private o ad attività produttiva, situati in zona sismica, con riferimento ad interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti. Avvalorando l’orientamento già espresso dal **Consorzio POROTON® Italia** (vedi [Newsletter POROTON® n. 109 – Giugno 2017](#) e [Newsletter POROTON® n. 84 – Ottobre 2013](#)), l’Agenzia spiega che è possibile usufruire del **Sismabonus** anche in caso di **demolizione di un fabbricato, seguita dalla sua ricostruzione con la stessa volumetria**, anche senza la necessità di rispettare la stessa sagoma preesistente.

Al riguardo, infatti, l’Agenzia delle Entrate richiama il parere del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, n. 27/2018, con il quale si è precisato che tra gli interventi di **“ristrutturazione edilizia”** (di cui all’art. 3, comma 1, lett.d, del D.P.R. n. 380/2001-Testo Unico dell’Edilizia) rientrano anche quelli di **demolizione e ricostruzione “fuori sagoma”** mantenendo la stessa volumetria dell’edificio preesistente, e rientrano anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di immobili sottoposti a vincolo di cui al D.Lgs. n.42 del 2004, in tal caso però rispettando la sagoma dell’edificio preesistente.

Proprio sulla base di tale parere, l'Agenzia chiarisce definitivamente che è possibile applicare la detrazione del Sismabonus anche ad interventi consistenti nella **demolizione e ricostruzione di immobili esistenti**. In sostanza, si potrà beneficiare della suddetta agevolazione fiscale anche in caso di **demolizione e ricostruzione anche senza il rispetto della sagoma originaria** (intesa come conformazione planovolumetrica della costruzione e del suo perimetro considerato in senso verticale e orizzontale), in quanto interventi di questo tipo ricadono nell'ambito della ristrutturazione edilizia, salvo si tratti di interventi:

- su immobili soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004, per i quali la demolizione e ricostruzione "fuori sagoma" sarà considerata sempre nuova costruzione;
- su immobili ricadenti nei centri storici per i quali non è consentito eseguire l'intervento di demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma.

Infine, con riferimento allo specifico quesito sottoposto alla sua attenzione, l'Agenzia specifica che il Sismabonus si applica anche per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici già danneggiati dal sisma e accatastati nella categoria F/2 (unità collabenti, cioè prive di rendita catastale), purché risulti che l'opera consiste in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione.

Oltre a ciò, viene precisata anche la modalità di **ripartizione delle spese tra comproprietari**, confermando che, a prescindere dalla quota di proprietà, ciascuno ha diritto alla detrazione in funzione della spesa effettivamente sostenuta.

La Risoluzione conclude affermando che agli interventi di demolizione e fedele ricostruzione si applica l'**IVA agevolata del 10%** prevista per gli interventi di **ristrutturazione** edilizia, a condizione che le opere siano qualificate come tali dalla relativa documentazione amministrativa.

## Interventi di demolizione e ricostruzione: quali beneficiano delle detrazioni fiscali? Ecco tutti i chiarimenti

La demolizione con ricostruzione di un edificio ad uso residenziale può beneficiare della detrazione fiscale sulle ristrutturazioni se l'intervento viene classificato come ristrutturazione edilizia.

Per determinare le caratteristiche di un intervento che possa essere equiparato ad una ristrutturazione vediamo come sia cambiato nel tempo il significato di **“demolizione e ricostruzione”**:

- Il D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) stabilisce che un intervento di demolizione con ricostruzione può essere classificato come ristrutturazione edilizia solo se il nuovo edificio presenta stessa volumetria, sagoma, area di sedime rispetto al vecchio:  
*“Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia 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 (...) 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 preesistente”*
- Il D.Lgs. 301/2002 amplia il concetto di demolizione e ricostruzione: per il nuovo edificio rimane l'obbligo della stessa volumetria e sagoma, ma vengono meno i vincoli sul rispetto dell'area di sedime originaria.
- Circolare 4174/2003 - Con questa circolare il Ministero delle Infrastrutture chiarisce che non è possibile ricostruire l'edificio in altro sito o di posizionarlo all'interno dello stesso lotto in maniera del tutto discrezionale e specifica: *“La prima ipotesi è esclusa dal fatto che, comunque, si tratta di un intervento incluso nelle categorie del recupero, per cui una localizzazione in altro ambito risulterebbe palesemente in contrasto con tale obiettivo; quanto alla seconda ipotesi si ritiene che debbono considerarsi ammissibili, in sede di ristrutturazione edilizia, solo modifiche di collocazione rispetto alla precedente area di sedime, sempreché rientrino nelle varianti non essenziali”*. Di fatto uno spostamento che implichi una variante essenziale sarebbe considerato come nuova costruzione.
- Decreto del Fare (D.L. 69/2013) - Introduce nuove modifiche al D.P.R. 380/2001 sulla definizione di ristrutturazione edilizia. In particolare all'articolo 30 comma 1, lett. c) , il Decreto ha stabilito che le demolizioni con ricostruzioni sono da classificarsi come ristrutturazioni anche quando è presente un cambio di sagoma, purché venga rispettato il volume preesistente. Questo comporta che mentre prima la demolizione e ricostruzione “fuori sagoma” era nuova costruzione, e dunque soggetta a permesso di costruire, ora si può realizzare con semplice SCIA. Pertanto, viene definitivamente eliminato il vincolo di sagoma. Inoltre, essendo la sagoma strettamente legata all'area di sedime, si può concludere che sarebbe possibile non osservare pienamente il rispetto dell'area di sedime.
- Interrogazione parlamentare gennaio 2014 - Il sottosegretario del Ministero dell'Economia, in risposta ad una interrogazione in Commissione Finanze alla Camera, conferma la possibilità di definire un intervento di demolizione e ricostruzione come ristrutturazione anche in caso di leggero spostamento rispetto all'area di sedime originaria.

Infine, si riporta di seguito un quesito estrapolato dalle FAQ dell'ENEA:

*Domanda 68-bis* – Ho intenzione di effettuare una ristrutturazione edilizia del mio immobile. Intendo demolirlo e ricostruirlo in modo più efficiente dal punto di vista energetico, usufruendo delle detrazioni fiscali del 65%. Alla luce della recente normativa, sono tenuto a rispettare la stessa sagoma che ha ora o è sufficiente che la nuova costruzione mantenga la medesima volumetria?

*Risposta* – La legge 9 agosto 2013, n. 98, di conversione del decreto legge 21 giugno 2013, n. 69 (il c.d. Decreto del Fare), in vigore dal 21 agosto 2013, ha rivisto la definizione di “ristrutturazione edilizia” contenuta nel Testo Unico Edilizia eliminando all’art. 3, comma 1, lett. d) del DPR 380/2001 il riferimento alla “sagoma”. Dal 21 agosto 2013, quindi, sono compresi tra gli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli che consistono nella demolizione e ricostruzione di un immobile con la stessa volumetria di quello precedente, senza che sia necessario rispettarne la sagoma. Sono compresi nella ristrutturazione anche gli interventi “volti al ripristino degli edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza”. Ciò premesso, dal 21 agosto 2013, qualora l’intervento abbia le caratteristiche per configurarsi come “ristrutturazione edilizia” (ossia l’immobile non sia soggetto a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e non ricada nella zona A del D.M. 1444/68), alla luce delle recenti disposizioni, riteniamo agevolabili ai sensi di queste detrazioni gli interventi che consistono nella demolizione di un immobile e nella sua ricostruzione mantenendone la volumetria originaria.

**Si può concludere che un intervento di demolizione e ricostruzione può essere inquadrato come ristrutturazione, e quindi beneficiare degli sgravi fiscali, nel caso rispetti la volumetria iniziale e l’area di sedime o presenti un lieve spostamento rispetto all’area di sedime originaria.**

Autori: [Lorenzo Bari](#), [Flavio Mosele](#), [Elena Fabi](#)

Riferimento: [Newsletter numero 115](#)