

FAQ Superbonus 110 Demolizione e ricostruzione

Vantaggi della demolizione e ricostruzione con i Superbonus 110% Aggiornamenti e chiarimenti

Nella [Newsletter POROTON® n. 132 – Ottobre 2020](#) sono state illustrate le novità e le opportunità che la legislazione ha introdotto per il settore delle costruzioni, nell'ottica del rilancio dell'economia, con particolare riferimento all'utilizzo degli incentivi fiscali per efficientamento energetico e riduzione del rischio sismico (c.d. Superbonus 110%) fruibili attuando interventi di "Demolizione e ricostruzione", anche con ampliamento volumetrico, ricompresi ora nell'ambito degli interventi di "Ristrutturazione edilizia".

In questo contributo si forniscono, sempre con riferimento specifico ad interventi di "Demolizione e ricostruzione", gli aggiornamenti apportati con successivi provvedimenti legislativi insieme ad alcuni chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate su particolari aspetti applicativi del Superbonus 110% alle casistiche in esame.

Demolizione e ricostruzione = Ristrutturazione edilizia

Il passaggio fondamentale, che consente di fruire dell'ampio pacchetto di agevolazioni fiscali che da diversi anni sono state introdotte a sostegno dell'edilizia, incluso il Superbonus 110% recentemente introdotto dal c.d. Decreto Rilancio, anche per gli interventi di "Demolizione e ricostruzione" è l'ampliamento della **definizione di ristrutturazione edilizia** posto in essere **con il c.d. Decreto Semplificazioni** che è intervenuto modificando l'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001 (cfr. [Newsletter POROTON® n. 132 – Ottobre 2020](#)).

Tutte le agevolazioni fiscali in questione, infatti, sono fruibili in caso di interventi che rientrino nell'ambito della "Ristrutturazione edilizia" e mai per interventi configurabili come nuova costruzione. Da qui l'importanza di poter finalmente attuare **interventi di "Demolizione e ricostruzione"**, in molti casi anche con una certa libertà progettuale (modifica di sagoma, prospetti, area di sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, incrementi di volumetria), **riconosciuti come interventi di ristrutturazione edilizia**, e quindi tali da poter fruire delle relative agevolazioni fiscali.

Demolizione e ricostruzione: risultati prestazionali certi e semplificazione delle procedure

Un intervento di ristrutturazione edilizia attuato tramite “Demolizione e ricostruzione” permette di ottenere risultati prestazionali certi per tutti i requisiti prestazionali richiesti ad un edificio:

- massima **sicurezza strutturale e sismica**;
- massimo **miglioramento della classe energetica**;
- ottimizzazione delle **prestazioni termo-igrometriche ed acustiche**.

In tal modo si eliminano automaticamente alcuni potenziali fattori di incertezza insiti nei prerequisiti richiesti per l'accesso al Superbonus 110% (ottenimento di un miglioramento di almeno due classi energetiche in primis). La demolizione e ricostruzione consente infatti di **realizzare edifici NZEB** in classe A4, la migliore prevista dall'attuale classificazione.

Inoltre, la “**Demolizione e ricostruzione**” **permette di risolvere** anche problematiche di verifica della **conformità urbanistica dell'edificio**, che diversamente, laddove si intenda procedere con interventi parziali di miglioramento dell'esistente, potrebbero essere ostative o addirittura impedire l'utilizzo dei benefici fiscali.

Infine, l'intervento di “**Demolizione e ricostruzione**” consente di applicare la **detrazione anche sugli ampliamenti volumetrici** previsti dai piani urbanistici locali (cfr. [Newsletter POROTON® n. 133 – Febbraio 2021](#)).

Aggiornamenti introdotti da successivi provvedimenti legislativi

L'art. 119 del c.d. Decreto Rilancio è stato oggetto di successivi emendamenti che ne hanno precisato alcuni aspetti ed ampliato in taluni casi gli ambiti di intervento. In particolare si tratta di modifiche apportate dalla Legge n. 126/2020 (di conversione del c.d. Decreto Agosto) e poi dalla Legge n. 178/2020 (c.d. Legge di Bilancio 2021). Quanto di seguito esposto va quindi ad integrare i contenuti pubblicati nella [Newsletter POROTON® n. 132 – Ottobre 2020](#).

Termini temporali del Superbonus 110%

Si segnala innanzitutto il prolungamento del periodo di fruibilità del Superbonus 110%, portato ora al 30/06/2022 (fino al 31/12/2022 per IACP ed enti ad essi assimilati), precisando che per le spese sostenute fino al 31/12/2021 da persone fisiche e condomini la ripartizione della detrazione è di cinque quote annuali, mentre per la parte di spesa sostenuta nel 2022 è stabilita in quattro quote annuali (i rispettivi termini sono posticipati di 6 mesi per IACP ed enti assimilati).

Limitatamente ad interventi eseguiti su edifici condominiali per i quali alla data del 30/06/2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022 (alle medesime condizioni fino al 30/06/2023 per IACP ed enti ad essi assimilati) [tab. 1].

Si fa notare che questi nuovi termini di scadenza delle agevolazioni sono validi per l'applicazione degli interventi trainanti (Super Ecobonus 110% e Super Sismabonus 110%) e degli interventi trainati, oltre che per il Super Sismabonus Acquisti 110%, in quanto ricompresi nell'art. 119 del Decreto Rilancio.

Tab. 1 – Riassunto scadenze temporali delle agevolazioni Superbonus 110% previste con l'aggiornamento del Decreto Rilancio.

| Soggetti beneficiari degli interventi (trainanti + trainati) art. 119 del Decreto Rilancio Superbonus 110% | Scadenza originaria | Nuova scadenza | Modalità detrazione |
|--|---------------------|-----------------------------------|--|
| Persone fisiche (*) | 31/12/2021 | 30/06/2022 | Spese sostenute dal 1/7/2020 al 31/12/2021: 5 quote annuali Spese sostenute dal 1/1/2022 alla nuova scadenza: 4 quote annuali (* Incluso Super Sismabonus Acquisti 110%) |
| Condomini | 31/12/2021 | 30/06/2022 ↓ 31/12/2022 (†) | Spese sostenute dal 1/7/2020 al 31/12/2021: 5 quote annuali Spese sostenute dal 1/1/2022 alla nuova scadenza: 4 quote annuali (†) Qualora alla data del 30/6/2022 si sia raggiunto almeno il 60% dei lavori, sarà possibile detrarre anche le spese sostenute da 1/7/2022 a 31/12/2022. |
| IACP o Enti Assimilati | 30/06/2022 | 31/12/2022 ↓ 30/06/2023 (‡) | Spese sostenute dal 1/7/2020 al 30/6/2022: 5 quote annuali Spese sostenute dal 1/7/2022 alla nuova scadenza: 4 quote annuali (‡) Qualora alla data del 31/12/2022 l'ente abbia raggiunto almeno il 60% dei lavori, sarà possibile detrarre anche le spese sostenute da 1/1/2023 a 30/6/2023 |

È auspicabile che, per dare maggiore impulso e spazio al rinnovamento ed efficientamento del parco edilizio nazionale venga concessa, nell'ambito dei progetti in fase di presentazione per l'ottenimento dei fondi europei, un'ulteriore proroga dei termini di applicazione dell'agevolazione.

Demolizione e ricostruzione: ampliamento applicabilità Superbonus 110%

Per quanto riguarda altre modifiche aventi attinenza con gli interventi di "Demolizione e ricostruzione" si segnala in particolare quanto segue:

- l'applicazione delle detrazioni di cui all'art. 119 del Decreto Rilancio è estesa anche agli **edifici privi di attestato di prestazione energetica** perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, purché al termine degli interventi, che devono comprendere anche quelli di cui al comma 1) lettera a) dell'art. 119 (cioè gli interventi di isolamento termico delle superfici opache che interessano l'involucro dell'edificio), anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente, **raggiungano una classe energetica in fascia A** (art. 119, comma 1-quater);
- i **limiti delle spese ammesse alla fruizione degli incentivi fiscali Ecobonus e Sismabonus**, sostenute entro il 30 giugno 2022 **“sono aumentati del 50 per cento per gli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dal sisma nei comuni di cui agli elenchi allegati al decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre**

2016, n. 229, e di cui al decreto legge 28 aprile 2009, n. 39, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 giugno 2009, n. 77, nonché nei comuni interessati da tutti gli eventi sismici verificatisi dopo l'anno 2008 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza. In tal caso, gli incentivi sono alternativi al contributo per la ricostruzione e sono fruibili per tutte le spese necessarie al ripristino dei fabbricati danneggiati, comprese le case diverse dalla prima abitazione, con esclusione degli immobili destinati alle attività produttive”.

Quanto sopra si applica tenendo conto che, laddove sia stato erogato un contributo per la ricostruzione, nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, tali incentivi spettano per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione (art. 119, comma 4-ter e 4-quater).

Altri aggiornamenti

Si segnalano infine le seguenti precisazioni e modifiche apportate all'art. 119 del Decreto Rilancio, che possono interessare indirettamente anche l'ambito degli interventi di Demolizione e ricostruzione:

- precisazione in merito alla **definizione di “accesso autonomo dall'esterno”** (comma 1-bis): per “accesso autonomo dall'esterno” si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva;
- precisazione in merito alla **definizione di unità immobiliare “funzionalmente indipendente”** (comma 1-bis): un'unità immobiliare può ritenersi “funzionalmente indipendente” qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico, impianti per il gas, impianti per l'energia elettrica, impianto di climatizzazione invernale;
- modifica in merito ai **limiti di spesa per l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici** (intervento trainato). Il massimale di spesa di € 3.000 per contribuente inizialmente previsto è stato rimodulato nella seguente forma:
 - € 2.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno (definizione di cui al comma 1-bis sopra riportata);
 - € 1.500 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero massimo di otto colonnine;
 - € 1.200 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero superiore a otto colonnine.

L'agevolazione si intende riferita a una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare.

Demolizione e ricostruzione con Superbonus 110%: selezione di FAQ / Risposte AdE

Si riportano a seguire alcuni chiarimenti su specifici ambiti di applicazione del Superbonus 110% attinenti e/o riferibili ad interventi di ristrutturazione attuati tramite "Demolizione e ricostruzione" tratti dalle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate (AdE) tramite Circolari e risposte ad istanze di interpello pervenute a seguito dell'introduzione di tale agevolazione fiscale.

FAQ – Superbonus 110% in caso di ampliamento

AdE 1

D – È possibile fruire dell'Ecobonus del 110%, del Sismabonus e delle detrazioni fiscali del bonus casa per ristrutturazione edilizia nel caso di demolizione e ricostruzione di una unità immobiliare residenziale, con ampliamento volumetrico consentito dal piano casa del comune e con spostamento dell'area di sedime?

R – A seguito della modifica normativa intervenuta (*n.d.r. – cfr. Decreto Semplificazioni*), per gli aspetti di interesse rilevanti in questa sede, dunque gli interventi di demolizione e ricostruzione nei termini sopra precisati, essi sono ricompresi nella lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380 del 2001, anche se non viene rispettata la sagoma e il sedime originari dell'edificio demolito, e anche se l'intervento prevede un incremento volumetrico consentito dalle disposizioni normative urbanistiche o dagli strumenti urbanistici comunali".

Laddove l'intervento di demolizione e ricostruzione in oggetto rientri tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui al citato articolo 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. n. 380 del 2001, come risultante dal titolo amministrativo, e vengano effettuati interventi rientranti nel Superbonus o di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis del TUIR, si potrà fruire delle citate agevolazioni, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla normativa e fermo restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto".

Ulteriori dettagli su questa FAQ sono contenuti nella [Risposta n. 11 del 07/01/2021](#) AdE. Si segnala, su analogo tematica, la [Risposta n. 88 del 08/02/2021](#) AdE che conferma quanto sopra riportato.

AdE 2

D – Per un immobile residenziale oggetto di lavori di ristrutturazione con ampliamento dell'edificio esistente, di efficientamento energetico e creazione di nuova autorimessa, a seguito dell'entrata in vigore del decreto legge n. 76 del 2020 che ha modificato la definizione degli interventi di ristrutturazione edilizia, è possibile detrarre integralmente i costi sostenuti senza cioè escludere la parte relativa alla "nuova costruzione"?

R – Per gli interventi di ristrutturazione con ampliamento dell'edificio esistente e nel presupposto che gli stessi siano inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. n. 380 del 2001 (TU dell'Edilizia), si ritiene che l'Istante abbia diritto alle detrazioni previste dall'articolo 16-bis del TUIR (attualmente disciplinate dall'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013) solo per le spese riferibili alla parte esistente.

La circolare n. 19/E ha precisato che qualora la ristrutturazione avvenga senza demolizione dell'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione compete solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "nuova costruzione". In tale caso il

contribuente ha l'onere di mantenere distinte, in termini di fatturazione, le due tipologie di intervento (ristrutturazione e ampliamento) o, in alternativa, essere in possesso di un'apposita attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento, rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione ovvero dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi.

La precisazione fornita da ultimo con la citata circolare n. 19/E del 2020, in merito agli interventi di ristrutturazione senza demolizione dell'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, si ritiene ancora valida anche a seguito delle modifiche apportate dall'articolo 10, comma 1, lettera b), n. 2 del decreto legge 16 luglio 2020, n. 76 (cd. Decreto "Semplificazione") al citato articolo 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. n.380 del 2001 (TU dell'Edilizia). Ciò in quanto le richiamate modifiche, riguardano il diverso caso in cui siano realizzati interventi edilizi di "demolizione e successiva ricostruzione" di edifici esistenti.

Ulteriori dettagli su questa FAQ sono contenuti nella [Risposta n. 12 del 07/01/2021](#) AdE.

FAQ – Tipologie di immobili ammessi per applicazione Superbonus 110%

AdE 3

D – Posso usufruire del Superbonus nel caso di spese di ristrutturazione per la riduzione del rischio sismico o per l'efficientamento energetico effettuate su un'unità collabente?

R – Sì. Sempre che siano rispettati tutte le condizioni e gli adempimenti previsti, si può usufruire del Superbonus per le spese sostenute anche sulle unità collabenti, ovvero per gli immobili classificati nella categoria catastale F/2, che al termine dei lavori diventino a destinazione d'uso abitativa. Ai fini dell'ecobonus, inoltre, per gli edifici collabenti, nei quali l'impianto di riscaldamento non è funzionante, deve essere dimostrabile che l'edificio è dotato di impianto di riscaldamento rispondente alle caratteristiche tecniche previste dal D.Lgs. 311/2006 e che tale impianto è situato negli ambienti nei quali sono effettuati gli interventi di riqualificazione energetica.

Ulteriori dettagli su questa FAQ sono contenuti in:
[Risposta n. 326 del 09/09/2020](#) AdE, [Circolare AdE n. 30 del 22/12/2020](#) Punto 3.1.4.

Nota – Lo stesso concetto si ritiene applicabile anche se la ristrutturazione avviene tramite demolizione e ricostruzione di tali unità – immobili parzialmente o totalmente inagibili, fabbricati fatiscenti, ruderi, unità con tetto crollato e inutilizzabili – categoria catastale F/2 (vedere anche FAQ AdE 5).

AdE 4

D – Su un edificio unifamiliare funzionalmente indipendente, avente categoria catastale A/2, si intende effettuare lavori di ristrutturazione edilizia che comportano l'ampliamento e il frazionamento dell'edificio in due unità residenziali utilizzando come interventi trainanti Sismabonus e isolamento termico. Per usufruire del Superbonus sugli interventi di efficientamento energetico occorre comunque dimostrare la presenza dell'impianto di riscaldamento?

R – Ai fini del Superbonus (*n.d.r. – per gli interventi di efficientamento energetico*) è necessario che l'impianto di riscaldamento, funzionante o riattivabile con un intervento di manutenzione anche straordinaria, sia presente nell'immobile oggetto di intervento.

Ulteriori dettagli su questa FAQ sono contenuti nella [Risposta n. 523 del 04/11/2020](#) AdE.

Nota – Lo stesso concetto si ritiene applicabile anche se i lavori di ristrutturazione sono eseguiti con demolizione e ricostruzione.

AdE 5

D – È possibile fruire del Superbonus anche nel caso in cui l'intervento di demolizione e ricostruzione sia realizzato su immobili accatastati C/2 e F/2, che solo al termine dei lavori diverrà edificio residenziale di categoria A/3?

R – Laddove l'intervento di demolizione e ricostruzione rientri tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. n. 380 del 2001, e tale circostanza risulti dal titolo amministrativo, e vengano effettuati interventi antisismici rientranti nel Superbonus su immobili esistenti, iscritti nel Catasto Fabbricati (C/2 e F/2), si potrà fruire delle citate agevolazioni, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla normativa e fermo restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto.

Ulteriori dettagli su questa FAQ sono contenuti nella [Risposta n. 17 del 07/01/2021](#) AdE.

Nota – Nell'ipotesi che gli immobili esistenti siano anche dotati di impianto di riscaldamento (cfr. FAQ AdE 4) e si eseguissero su di essi anche interventi di efficientamento energetico, sarebbero parimenti fruibili, oltre al Sismabonus 110%, anche le agevolazioni Ecobonus 110%.

AdE 6

D – È possibile fruire del Superbonus se oggetto degli interventi di efficienza energetica e/o antisismici è un magazzino o un deposito (categoria catastale C/2) o è in categoria C/6 (Stalle, scuderie)?

R – Nella circolare n. 24/E è stato precisato che sono ammessi al Superbonus gli interventi su immobili a destinazione “residenziale”. Sono, inoltre, ammesse al Superbonus anche le spese sostenute per interventi realizzati su immobili che solo al termine degli stessi saranno destinati ad abitazione, a condizione che nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulti chiaramente il cambio di destinazione d'uso del fabbricato (ad esempio, da strumentale agricolo, in abitativo).

Tale possibilità – già consentita ai fini del cd Ecobonus nonché del cd Sismabonus disciplinati dagli articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013 (cfr. da ultimo circolare n. 19/E del 2020) – riguarda anche gli interventi ammessi al Superbonus che non costituisce una “nuova” agevolazione. In particolare, per effetto del richiamo contenuto nell’articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 ai citati articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, è possibile fruire del Superbonus – nel rispetto delle altre condizioni e adempimenti previsti dalla norma agevolativa – anche relativamente alle spese sostenute per interventi che comportino il cambio di destinazione d'uso del fabbricato originario in abitativo purché, come detto, tale variazione sia indicata chiaramente nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori.

FAQ pubblicata da AdE al seguente [link](#).

AdE 7

D – Per quanto concerne la determinazione della spesa massima agevolabile per specifico intervento, laddove è previsto il calcolo in base al numero delle unità immobiliari che compongono l’edificio residenziale condominiale, stante il tenore della circolare n. 24/E/2020 e i precedenti di prassi, si ritiene che debbano essere considerate anche le pertinenze delle abitazioni: ad esempio, cinque abitazioni e tre box pertinenziali consentono di considerare un totale di otto unità immobiliari su cui calcolare la spesa; è corretto?

R – Sì, si ritiene che, conformemente a quanto previsto per l’Ecobonus e per il Sismabonus spettante per interventi realizzati sulle parti comuni, anche ai fini dell’applicazione del Superbonus, nel caso in cui l’ammontare massimo di spesa agevolabile sia determinato in base al numero delle unità immobiliari che compongono l’edificio oggetto di interventi, il calcolo vada effettuato tenendo conto anche delle pertinenze. In sostanza, in un edificio in condominio con quattro unità abitative e quattro pertinenze, il calcolo della spesa massima ammissibile è fatto moltiplicando per otto.

Ulteriori dettagli su questa FAQ sono contenuti nella [Circolare AdE n. 30 del 22/12/2020](#) Punto 4.4.4

AdE 8

D – Nel caso in cui al termine dei lavori agevolabili ai fini del Superbonus, un edificio unifamiliare sia frazionato in due unità immobiliari “funzionalmente indipendenti” e con “accesso autonomo dall’esterno”, rileva la situazione esistente all’inizio dei lavori (con spesa massima agevolabile per intervento calcolata sull’edificio unifamiliare), oppure quella finale (due unità immobiliari indipendenti per cui la spesa massima agevolabile si calcola per ogni unità immobiliare

autonomamente)?

Nel caso di due unità immobiliari non funzionalmente indipendenti in un edificio plurifamiliare di proprietà di un unico soggetto, che al termine dei lavori verranno accorpate catastalmente in un unico edificio unifamiliare, rileva la situazione iniziale (per cui è precluso l'accesso al Superbonus) o la situazione finale (che consente l'accesso alla predetta agevolazione)?

Se il proprietario di un intero edificio composto da più unità immobiliari distintamente accatastate (es. 4 unità abitative e 2 depositi) dona o vende al figlio una delle unità abitative prima dell'inizio dei lavori, si costituisce un condominio e di conseguenza è possibile accedere al Superbonus per gli interventi realizzati sulle parti comuni?

In presenza di un intervento di demolizione e di ricostruzione che può usufruire sia dell'Ecobonus che Sismabonus, il numero delle unità immobiliari ai fini del calcolo del limite di spesa ammissibile al 110 per cento si considera prima dell'intervento o alla fine dell'intervento?

R – Con riferimento alle detrazioni spettanti per le spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio e per interventi finalizzati al risparmio energetico, è stato precisato che nel caso in cui i predetti interventi comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, per l'individuazione del limite di spesa, vanno considerate le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori.

Ciò implica, in sostanza, che, con riferimento ai casi prospettati, va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante dagli stessi ai fini dell'applicazione delle predette detrazioni. Il medesimo criterio va applicato anche ai fini del Superbonus. Pertanto, ad esempio, nel caso in cui:

- un edificio unifamiliare sia frazionato in due unità immobiliari funzionalmente “non” indipendenti appartenenti allo stesso proprietario “solo” al termine dei lavori, gli interventi che possiedono le caratteristiche richieste dalla norma sono ammessi al Superbonus e la spesa massima agevolabile sarà calcolata con riferimento all'edificio unifamiliare iniziale;
- due unità immobiliari “non” funzionalmente indipendenti in un edificio di un unico proprietario, che al termine dei lavori vengano accorpate in un unico edificio, gli interventi realizzati non sono ammessi al Superbonus;
- il proprietario di un intero edificio, composto da più unità immobiliari distintamente accatastate, dona al figlio una delle unità abitative prima dell'inizio dei lavori, si costituisce un condominio e, di conseguenza, è possibile accedere al Superbonus;
- si realizza un intervento di demolizione e di ricostruzione agevolabile sia ai fini dell'Ecobonus che del Sismabonus, per il calcolo del limite di spesa ammissibile al Superbonus si considera il numero delle unità immobiliari esistenti prima dell'inizio dei lavori.

FAQ pubblicata nella [Circolare AdE n. 30 del 22/12/2020](#) Punto 4.4.6

FAQ – Sismabonus Acquisti

AdE 9

D – Posso fruire del Superbonus nel caso di acquisto di un immobile sito in zona a rischio sismico 1, 2 o 3, realizzato da impresa di costruzione mediante demolizione e ricostruzione?

R – Sì, a patto che vengano rispettate tutte le altre condizioni e gli adempimenti richiesti dalla normativa per l'accesso al beneficio. Per quanto riguarda la detrazione, il contribuente può scegliere se optare per il cosiddetto "sconto in fattura", cioè un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi, oppure per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante ad altri soggetti, inclusi gli istituti di credito e altri intermediari finanziari.

Ulteriori dettagli su questa FAQ sono contenuti nella [Risposta n. 325 del 09/09/2020](#) AdE.

AdE 10

D – In caso di demolizione e ricostruzione di un edificio con miglioramento antisismico ed energetico da parte di impresa di costruzioni, chi ha diritto alle detrazioni fiscali? In quali percentuali? Fino a quando?

R – a) Sismabonus Acquisti

Per quanto riguarda il **Sismabonus Acquisti**, l'impresa di costruzione realizza l'intervento di demolizione e ricostruzione con miglioramento antisismico nelle zone classificate a rischio 1, 2 o 3 e si impegna ad alienare gli immobili entro 18 mesi dalla fine dei lavori, mentre l'acquirente usufruisce della detrazione sul prezzo di vendita.

Il tetto di spesa del **Sismabonus per l'acquisto di case antisismiche** ammonta a **96.000 Euro**, mentre l'aliquota non è fissa. Ammonta al **75%** del prezzo di vendita fino a 96.000 Euro se l'immobile ricostruito ha ottenuto un miglioramento antisismico di una classe e all'**85%** se è stato ottenuto un miglioramento di due classi. La normativa sul Sismabonus è stata assorbita dal **Superbonus**, quindi l'aliquota della detrazione è stata elevata al **110%**, ad esclusione tuttavia di acquirenti che siano soggetti titolari di reddito di impresa per i quali non è possibile fruire di alcuna agevolazione inerente al Superbonus 110%.

Quindi, mentre tra i beneficiari del **Sismabonus** ci sono sia le **persone fisiche**, soggetti Irpef, sia le **imprese**, che invece sono soggetti Ires, possono invece beneficiare del **Superbonus 110%** solo le **persone fisiche**. Di conseguenza, l'Agenzia delle Entrate ha concluso che se l'immobile è acquistato da una persona fisica, questa potrà ottenere una detrazione pari al 110% del prezzo fino a 96.000 Euro. Se invece l'acquirente è una società, la detrazione sul prezzo di acquisto fino a 96.000 Euro sarà pari al 75% o 85% (*n.d.r. – perché applicabile solo il Sismabonus Acquisti ordinario*).

Riguardo i termini entro i quali poter fruire dell'agevolazione [tab. 2], per le **persone fisiche**, per effetto delle modifiche al comma 4 dell'art. 119 del Decreto Rilancio apportate dalla Legge n. 178/2020 (*n.d.r. – Legge di Bilancio 2021*), per tali interventi l'aliquota del 110% si applica **per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022**. Per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo. Resta invece la scadenza temporale del 31/12/2021 per la formalizzazione del rogito se l'acquirente è una società.

Tab. 2 – Schema riassuntivo sulle regole del Sismabonus Acquisti a seguito dell'aggiornamento del Decreto Rilancio.

| Acquirenti case antisismiche | Tipologia Bonus | % Detrazione sul prezzo di acquisto | Termine per l'atto di acquisto |
|------------------------------|-----------------|--|--------------------------------|
| Persone fisiche | Superbonus | 110% con tetto spesa 96.000 Euro | 30 giugno 2022 |
| Società | Superbonus | 75% - 85% con tetto spesa 96.000 Euro | 31 dicembre 2021 |

b) Ecobonus

Come chiarito con la risoluzione n. 34/E del 2020, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che **l'Eco-bonus spetta anche ai titolari di reddito di impresa** sugli immobili da loro posseduti o detenuti, a prescindere che siano immobili "strumentali", "beni merce" o "patrimoniali".

Laddove quindi l'impresa possa identificare le spese riferibili esclusivamente agli interventi di eco-bonus, disciplinati dall'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013, la predetta detrazione non è incompatibile con il Sismabonus Acquisti.

Ulteriori dettagli su questa FAQ sono contenuti in:
[Risposta n. 70 del 02/02/2021](#) AdE, [Risposta n. 80 del 03/02/2021](#) AdE.

Autori: **Lorenzo Bari, Flavio Mosele, Elena Fabi**

Riferimento: **Newsletter numero 134**