

Niente detrazione fiscale se la ristrutturazione prevede ampliamento volumetrico

Data Articolo: 10 Giugno 2019

Autore Articolo: Antonino Salvaggio

È possibile usufruire della detrazione fiscale per le ristrutturazioni edilizie se i lavori di ristrutturazione eseguiti in un edificio prevedono un ampliamento della superficie preesistente dello stesso?

Nell'ipotesi di **demolizione e ricostruzione con ampliamento della superficie preesistente**, la detrazione fiscale non spetta dal momento che l'intervento si considera a tutti gli effetti una nuova costruzione. Lo ha chiarito l'Agenzia delle Entrate con la risposta all'interpello n. 150 del 21 maggio 2019.

Il chiarimento dell'Agenzia arriva in seguito alla domanda di un'impresa edile che, in vista della vendita di alcuni immobili, ha chiesto se i futuri compratori potranno godere del **bonus ristrutturazione** previsto per l'acquisto o l'assegnazione di immobili già ristrutturati o se, invece, i lavori possano essere considerati come mera ristrutturazione edilizia scorporando, in proporzione dal prezzo di vendita delle singole unità immobiliari, la quota parte relativa all'ampliamento.

In buona sostanza, spiega l'Agenzia delle Entrate, se i lavori di ristrutturazione sono mirati al **recupero del bene** allora è possibile poter fruire della detrazione fiscale per i lavori di ristrutturazione, ma se i lavori riguardano ad esempio la **demolizione e la ricostruzione con ampliamento del bene** oggetto di ristrutturazione allora non è possibile usufruire del beneficio.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, **il beneficio fiscale spetta solo in caso di fedele ricostruzione e ripristino del bene**, nel rispetto della volumetria dell'edificio preesistente.

La normativa in vigore richiede infatti che la **volumetria** dell'edificio sottoposto a lavori di ristrutturazione resti **identica** a quella esistente prima dei lavori stessi. Sono previste solamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelle volte al ripristino di edifici o parte di essi, crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Inoltre, per usufruire del beneficio fiscale occorre che dall'autorizzazione dei lavori risulti che l'opera consista in un **intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente** e non in un intervento di nuova costruzione. I lavori di ristrutturazione devono rendere il nuovo edificio una fedele ricostruzione del vecchio senza che quindi risulti variata in alcun modo la volumetria.

Come chiarisce anche la circolare del 4 aprile 2017, n. 7/E in merito agli interventi di ristrutturazione edilizia ex articolo 3, comma 1, lettera d) del Testo Unico dell'Edilizia, nell'ipotesi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, la detrazione compete solo in caso di fedele ricostruzione, nel rispetto della volumetria dell'edificio preesistente.

Nell'ipotesi di **demolizione e ricostruzione con ampliamento della volumetria preesistente**, la detrazione

fiscale non spetta in quanto l'intervento si considera, nel suo complesso, una nuova costruzione.

Se, invece, la ristrutturazione avviene **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.

Nel chiarire la questione, l'Agenzia delle Entrate con la risposta n. 150, precisa che per comprendere, nello specifico, quali siano le spese riferite alla parte esistente o quelle per il "nuovo" edificio, l'impresa edile che effettua i lavori di ristrutturazione deve effettuare una **distinta fatturazione** per identificare in maniera separata le due tipologie di intervento.

In alternativa, la medesima impresa deve rilasciare, sotto la propria responsabilità, un'**apposita attestazione** che indichi gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento, utilizzando criteri oggettivi.

Antonino Salvaggio - Centro Studi CGN

<http://www.il-commercialista-dei-professionisti.com>