

È detraibile l'intervento di manutenzione straordinaria consistente in demolizione e ricostruzione?

Data Articolo: 11 Luglio 2019

Autore Articolo: Roberto De Bellis

L'Agenzia delle Entrate ammette al beneficio della detrazione l'intervento di manutenzione straordinaria consistente nella demolizione e ricostruzione di un immobile, ma ciò a condizione che l'intervento non comporti un ampliamento della volumetria preesistente (con l'unica eccezione rappresentata dalle misure necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica).

Analoga ratio nell'ipotesi di **ristrutturazione senza demolizione ma con ampliamento**, in quanto sarà necessaria una puntuale indicazione delle spese sostenute per la ristrutturazione (detraibili) e di quelle invece destinate all'ampliamento, con altrimenti perdita del diritto alla detrazione.

In ogni caso, l'Agenzia ha sempre sostenuto che nelle ipotesi di **demolizione con ricostruzione**, per poter detrarre le relative spese è necessario che la **ricostruzione** sia **fedele alla volumetria preesistente** dell'edificio.

Ma **cosa significa "fedele"**? Sicuramente non è detraibile l'ampliamento, ma una ricostruzione che comporti un volume inferiore può essere detratta?

Stando al dato letterale è necessario dare risposta negativa al quesito. Pertanto una **ricostruzione** comportante un **volume inferiore** – quindi non fedele all'originario – **non sarebbe detraibile**.

Tuttavia, con la nuova circolare 13/E/2019, l'Agenzia delle Entrate sembra dare una nuova interpretazione e stabilisce esplicitamente a pagina 299-300 che gli "interventi di demolizione e ricostruzione che non sfruttino l'intera volumetria preesistente, ma ne ricostruiscano soltanto una quota parte (...) appaiono rientrare a pieno titolo nella fattispecie della ristrutturazione edilizia.

Pertanto, è possibile fruire della detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica nel caso in cui siano realizzati interventi edilizi di demolizione e successiva ricostruzione con una volumetria inferiore rispetto a quella preesistente".

Roberto De Bellis - Centro Studi CGN