

**AREA SITO:** BLOG  
**CATEGORIA:** Superbonus 110%  
**TITOLO:** Il Superbonus applicato agli interventi di demolizione e ricostruzione  
**DATA:** 16 aprile 2021  
**AUTORE:** dott. Luigi Dalla Vecchia

---

Una caratteristica comune alla generalità dei bonus edilizi è che le detrazioni fiscali sono riconosciute a condizione che l'intervento posto in essere abbia ad oggetto un immobile esistente; per dirla al contrario, le detrazioni non spettano in relazione ad interventi di "nuova costruzione". Tale presupposto, che in passato è sempre stato richiesto per tutti i bonus edilizi (detrazioni per ristrutturazioni, ecobonus, sismabonus, ecc.) è stato confermato dall'Agenzia Entrate anche con riferimento al c.d. "Superbonus": con circolare 24/E del 2020 (disponibile al seguente [link](#)), l'Agenzia ha infatti precisato che gli interventi, per poter fruire del Superbonus, devono riguardare unità esistenti, non essendo invece agevolabili gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione.

La distinzione, tuttavia, non sempre è così netta, per cui nei casi concreti possono prospettarsi situazioni complesse che vanno opportunamente gestite: si pensi agli interventi di ristrutturazione con ampliamento, assai comuni in quanto spesso eseguiti in attuazione dei diffusi Piani Casa; per tali interventi, l'Agenzia delle Entrate ha già avuto modo di chiarire che le detrazioni (sia per ristrutturazione, sia per ecobonus, sia per sismabonus) competono limitatamente alle spese riferibili alla parte esistente, in quanto l'ampliamento configura una "nuova costruzione": in tali casi è dunque necessario procedere ad una fatturazione distinta delle spese riferite alla ristrutturazione, che danno diritto alle detrazioni, dalle spese che sono invece riferite all'ampliamento, per contro non detraibili. Tali chiarimenti, forniti in passato dall'Agenzia Entrate con riferimento alle detrazioni previste per le ristrutturazioni edilizie, si rendono ora applicabili anche agli interventi che possono fruire del Superbonus 110%.



L'esatta qualificazione dell'intervento posto in essere risulta dunque di fondamentale importanza per appurare la spettanza o meno delle detrazioni fiscali; il punto di riferimento, in tal senso, è il testo unico dell'edilizia (DPR 380/2001) che all'articolo 3 definisce gli interventi edilizi distinguendoli in interventi di:

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro e risanamento conservativo
- d) Ristrutturazione edilizia
- e) Nuova costruzione
- f) Ristrutturazione urbanistica.

Tra gli interventi di ristrutturazione il T.U. dell'edilizia annovera anche gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici; anche tali lavori, essendo eseguiti su edifici esistenti, possono dunque beneficiare delle detrazioni fiscali previste in ambito edilizio, compreso il Superbonus come confermato dall' Agenzia Entrate con la già citata circolare 24/E del 08/08/2020.

Proprio gli interventi di demolizione ricostruttiva sono stati tuttavia oggetto di una recente modifica normativa che, ampliando la definizione di "ristrutturazione edilizia" contenuta nell'art. 3 lettera d) del DPR 380/2001 con decorrenza dal 16/07/2020, ne ha esteso l'ambito applicativo a fattispecie che precedentemente non rientravano in tale definizione.

In particolare, anteriormente al 16/07/2020 la demolizione e successiva ricostruzione era configurabile come intervento di ristrutturazione solo a patto di rispettare la volumetria dell'edificio preesistente; anzi, ad essere più precisi, in tali casi la volumetria preesistente rappresentava lo standard massimo raggiungibile, essendo inquadrabili come ristrutturazione anche gli interventi di demolizione ricostruttiva che non sfruttavano l'intera volumetria preesistente ma solo una quota parte della stessa; ad ogni buon conto gli interventi di demolizione e ricostruzione con volumetria pari o inferiore a quella preesistente rientravano perfettamente nella definizione di ristrutturazione edilizia e davano dunque diritto alla fruizione delle detrazioni fiscali.

Per contro, gli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento della volumetria preesistente non erano ricompresi nella definizione di ristrutturazione prevista dal T.U. edilizia nella versione anteriore al 16/07/2020 e pertanto ricadevano nella definizione degli interventi di "nuova costruzione" in cui, con una formula di "chiusura" il T.U. ricomprende tutte le opere non rientranti "nelle categorie definite alle lettere precedenti"; ne deriva che gli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento, inquadrati nella categoria dei lavori di "nuova costruzione" non erano agevolabili con il riconoscimento delle detrazioni fiscali. A seguito delle modifiche apportate all'art. 3 lettera d) del T.U. dell'edilizia, dal 16/07/2020 rientrano ora nella definizione di ristrutturazione anche gli interventi di demolizione e ricostruzione con incrementi di volumetria "nei casi espressamente previsti dalla legge o dagli strumenti urbanistici comunali, anche per

promuovere interventi di rigenerazione urbana”; anche tali interventi, inquadrabili dal 16/07/2020 nell’ambito delle ristrutturazioni edilizie, possono dunque fruire dei bonus edilizi previsti, anche in versione “Super”.

Appare a questo punto evidente che risulta dirimente, ai fini della fruizione delle detrazioni fiscali la qualificazione dell’intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento: se rientra nella definizione di “ristrutturazione” ai sensi dell’art. 3 lettera d) T.U. edilizia il Superbonus spetta, se invece rientra nella definizione di “nuova costruzione” il Superbonus non spetta.

In tutte le occasioni in cui l’Agenzia delle Entrate si è espressa sul punto, ha sempre ribadito che l’ente competente a qualificare l’intervento edilizio è il comune (o altro ente territoriale competente in materia di classificazioni urbanistiche) e che la qualificazione attribuita all’intervento deve risultare dal titolo amministrativo che autorizza i lavori; risulta dunque di fondamentale importanza, per poter fruire del Superbonus, che il titolo abilitativo rilasciato dal comune inquadri l’intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento nell’ambito della ristrutturazione edilizia, facendo espresso riferimento agli interventi di cui all’art. 3 lettera d) DPR 380/2001.

Si pone a questo punto il tema di eventuali titoli abilitativi che abbiano autorizzato gli interventi di demolizione ricostruttiva con incremento volumetrico tuttora in corso anteriormente alle modifiche apportate al T.U. edilizia con decorrenza dal 16/07/2020: è evidente che per tali interventi il titolo abilitativo rilasciato dal comune non riporta il riferimento alla definizione di ristrutturazione di cui all’art. 3 lettera d) del testo unico dell’edilizia, in quanto la versione del T.U. all’epoca vigente non consentiva di inquadrare i lavori in parola tra gli interventi di ristrutturazione; con la modifica normativa intervenuta, invece, anche tali interventi sono potenzialmente inquadrabili tra quelli di ristrutturazione potendo dunque beneficiare del Superbonus. La questione è particolarmente delicata e va opportunamente gestita dal momento che, come più volte si è rimarcato, se l’intervento è di ristrutturazione il Superbonus spetta, se invece configura una nuova costruzione il Superbonus non compete; una soluzione potrebbe essere quella di ottenere dal comune una precisazione che l’intervento consentito configura, a seguito delle modifiche normative apportate T.U. edilizia con decorrenza dal 16/07/2020, un intervento di ristrutturazione edilizia, conseguentemente agevolabile con Superbonus (e eventualmente con gli altri bonus edilizi); la prudenza tuttavia in questi casi è d’obbligo e, vista anche la rilevanza di tali lavori e delle detrazioni che potenzialmente li accompagnano, non va esclusa l’opportunità di interpellare al riguardo l’Agenzia delle Entrate.

Ad ogni modo anche gli interventi di demolizione e ricostruzione, ivi compresi quelli con ampliamento, oltre a dover essere inquadrati nella categoria della “ristrutturazione edilizia”, per poter fruire del Superbonus devono rispettare le altre condizioni generalmente richieste: oltre all’ovvia esecuzione di interventi trainanti, va in particolare verificato il miglioramento di due classi energetiche dell’edificio rendendosi perciò

necessario acquisire un Ape ante intervento ed un Ape post intervento, che nei casi di ricostruzione con ampliamento dovrà essere redatto considerando l'edificio nella sua consistenza finale come precisato dall'Enea con Faq nr. 7 di ottobre 2020.

Infine va segnalato che sia l'Enea sia la Commissione monitoraggio del Superbonus hanno precisato che negli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento il Superbonus in versione "eco" spetta limitatamente alla parte di spesa riferita alla ricostruzione dell'esistente, mentre non compete per la parte riferita all'ampliamento (similmente a quanto previsto per gli interventi di ristrutturazione con ampliamento eseguiti senza demolizione); ne deriva anche in questo caso la necessità di procedere ad una fatturazione distinta delle spese riferite alla ricostruzione del volume ante operam, che possono beneficiare del Superecobonus, e delle spese riferite invece all'incremento volumetrico, che non sono agevolabili con il Superecobonus; nessuna limitazione incontra invece il Supersismabonus, che spetta tanto sulla ricostruzione dell'esistente quanto sulla parte ampliata (introducendo dunque una differenza rispetto agli interventi di ristrutturazione con ampliamento ma senza demolizione, laddove anche il sismabonus compete solo limitatamente alle spese riferite alla parte esistente e non all'ampliamento).

SEGUICI SU



Se desideri ricevere gratuitamente tutti i nostri post di approfondimento, **SEGUICI SU LINKEDIN:**  
aprire il link: <https://www.linkedin.com/company/sistemassociati>  
cliccare: "segui"