

Risposta n. 389/2021

OGGETTO: Articolo 16-bis, comma 1 lettera c) del d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR) - Detrazioni per interventi di demolizione e ricostruzione su Immobili danneggiati da eventi calamitosi nei territori per i quali è stato dichiarato lo stato di emergenza

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'*Istante* è proprietario di una unità immobiliare sita al primo piano di un edificio bifamiliare che è stato danneggiato dal sisma del 2016. Il Comune del luogo ove è situato l'immobile, a seguito della dichiarazione dello stato di emergenza da parte del Governo, ha stabilito con apposita ordinanza l'inutilizzabilità dell'edificio inibendo l'utilizzo dello stesso ai proprietari e agli occupanti a qualunque titolo, sino alla sua messa in sicurezza mediante l'esecuzione delle opere necessarie.

Su detto edificio, l'*Istante* ed i proprietari dell'altra unità immobiliare intendono eseguire un intervento di demolizione e ricostruzione di pari volumetria, ma con diversa sagoma e prospetti in modo che l'edificio sia a norma con le normative antisismiche, energetiche, di accessibilità ed impiantistica.

L'*istante* dichiara che:

- il Comune rilascerà un titolo edilizio di nuova costruzione ai sensi

dell'articolo 3, comma 1, lett. e) del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, "*poiché l'intervento non può essere identificato come ristrutturazione edilizia ai sensi del DPR 380/2001, articolo 3, comma 1, lett.d, in quanto l'edificio si trova in zona paesaggisticamente vincolata*".

- l'edificio è soggetto al vincolo "paesaggistico" ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004;

- non ha ancora ricevuto alcun contributo per la ricostruzione post-sisma.

Ciò considerato, chiede se potrà fruire dell'agevolazione pervista dall'art. 16-bis, comma 1, lett. c) del TUIR per la parte eccedente il contributo, ancorché l'intervento di ricostruzione rientri nella categoria edilizia della "*nuova costruzione*".

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene di poter fruire dell'agevolazione pervista dall'articolo 16 bis, comma 1, lett. c) del TUIR indipendentemente dalla tipologia del titolo edilizio rilasciato dalla competente autorità, per la parte eccedente il contributo post-sisma.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 16-bis del Testo unico delle imposte sui redditi di cui al d.P.R. n. 917 del 1986, (di seguito TUIR) disciplina una detrazione dall'imposta lorda delle persone fisiche per le spese sostenute, tra l'altro, per la realizzazione degli interventi di cui alle lettere b), c), e d) dell'articolo 3 del d.P.R. n. 380 del 2001 (Testo unico dell'edilizia), effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze.

In particolare, l'articolo 16-bis, del TUIR prevede, tra l'altro, che *«Dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 36 per cento delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità*

immobiliare, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi:

a) di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117, del codice civile;

b) di cui alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze;

c) necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, ancorché non rientranti nelle categorie di cui alle lettere a) e b) del presente comma, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza, anche anteriormente alla data di entrata in vigore della presente disposizione»

Si tratta, nello specifico, degli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia. Nel caso di interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali, inoltre, la detrazione spetta anche per le spese sostenute per interventi di manutenzione ordinaria di cui alla lett. a) del citato articolo 3 del d.P.R. n. 380 del 2001.

A seguito di varie proroghe disposte per poter fruire del regime agevolato in esame e, da ultimo, per effetto delle modiche operate dall'articolo 1, comma 58, lett. b), n. 1), della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021), l'articolo 16, comma 1 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 prevede che *«per le spese documentate, relative agli interventi indicati nel comma 1 del citato articolo 16-bis, spetta una detrazione dall'imposta lorda fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare. La detrazione è pari al 50 per cento per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2021»*.

Gli interventi devono essere eseguiti su edifici esistenti ed in generale non devono realizzare una nuova costruzione (cfr. Circolare 11.05.1998 n. 121, paragrafo

4). Uniche eccezioni sono rappresentate dalla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali (tale circostanza deve risultare dal titolo edilizio che autorizza i lavori). La misura agevolativa spetta, inoltre, ai sensi della lettera c) dell'articolo 16-bis del TUIR, inserita dal decreto legge n. 201 del 2011, con riferimento agli interventi su unità immobiliari danneggiate a seguito di eventi calamitosi, ancorché non rientranti nelle categorie di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma 1.

A tal riguardo, con la circolare 19/E del 8 luglio 2020 è stato chiarito che in relazione ai lavori necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi l'agevolazione spetta a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza e concerne tutti gli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino di un immobile danneggiato a seguito di un evento calamitoso, indipendentemente dalla categoria edilizia alla quale appartengono.

Tenuto conto della formulazione letterale della disposizione che contempla gli interventi *«necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, ancorché non rientranti nelle categorie di cui alle lettere a) e b) del presente comma, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza, anche anteriormente alla data di entrata in vigore della presente disposizione»*, si ritiene che l'ambito di applicazione dell'agevolazione non sia circoscritto ai soli interventi qualificabili nelle lettere da a) a d) dell'articolo 3, comma 1, del d.P.R. n. 380 del 2001.

Ciò posto, con riferimento al caso di specie, concernente interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente mediante demolizione e ricostruzione con pari volumetria, ma con diversa sagoma e prospetti, nel presupposto, non verificabile in sede di interpello, che gli stessi siano eseguiti su edifici esistenti, danneggiati e resi inutilizzabili da eventi calamitosi per i quali è intervenuta una dichiarazione dello stato di emergenza, si ritiene che, l'Istante potrà fruire della detrazione di cui al citato articolo 16-bis, comma 1, lett. c) del TUIR per la parte che eccede il contributo post-sisma, compresi quindi gli interventi qualificati come *"nuova costruzione"* ai sensi

dell'articolo 3, comma 1, lett. e), del d.P.R. 380 del 2001, purché all'interno dei limiti e nel rispetto di quanto consentito dagli strumenti urbanistici vigenti. Resta fermo che la qualificazione delle opere edilizie spetta al Comune, o altro ente territoriale competente in tema di classificazioni urbanistiche.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto e non implica un giudizio in merito alla conformità degli interventi edilizi alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute nel rispetto della norma agevolativa e fermo restando l'effettiva realizzazione degli interventi, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria

La risposta di cui alla presente nota, sollecitata con istanza di interpello presentata alla Direzione Regionale delle Marche, viene resa dalla scrivente sulla base di quanto previsto al paragrafo 2.8 del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del 4 gennaio 2016, come modificato dal Provvedimento del 1° marzo 2018.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)