

Detraibili al 110% le spese sostenute per il rifacimento del tetto e riferibili alla parte dell'edificio pre-esistente

Nota Redazionale

Con [risposta ad interpello n. 907-193/2021](#), la DRE del Veneto ha precisato che, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento (in verticale) della volumetria (dovuta alla sopraelevazione o all'aggiunta di uno o più piani dell'edificio esistente), le spese sostenute per la demolizione e ricostruzione del tetto sono detraibili relativamente alla parte dell'edificio pre-esistente e non a quella dell'edificio ampliata.

Nel caso di specie, il proprietario dell'appartamento posto all'ultimo piano di un condominio rappresentava di volere eseguire interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione completa dell'attico e nella successiva sopraelevazione dell'edificio (con conseguente ricostruzione del tetto rientrante tra le parti comuni condominiali).

Il tutto, al fine di procedere ad interventi di isolamento termico dell'involucro esterno dell'intero immobile condominiale, nonché ad interventi riconducibili all'efficientamento energetico e alla riqualificazione antisismica per tutto l'edificio condominiale.

A tal proposito, l'Istante chiedeva all'Ufficio di esprimere la propria opinione in merito alla fruibilità delle agevolazioni fiscali di cui agli artt. 119 e seguenti del D.L. n. 34 del 2020 per la realizzazione di detti interventi di ristrutturazione.

In osservanza del principio generale per cui tutte le detrazioni "edilizie" - comprese quelle relative ad interventi volti alla riqualificazione energetica degli immobili ed alla riduzione del rischio sismico - competono a condizione che i lavori si inquadrino in un contesto edilizio differente da quello degli interventi di nuova esecuzione (di cui all'art. 3, comma 1, lett. e), del D.P.R. 380/2001), la DRE del Veneto riteneva legittime, nello specifico caso rimesso alla sua attenzione, le agevolazioni previste dal Superbonus solo con riguardo alle spese riferibili alle parti dell'edificio esistenti prima (dell'inizio) dei lavori, con esclusione, quindi, dei costi connessi all'ampliamento.

Detto altrimenti, l'Ufficio precisava che nell'ipotesi di interventi di ristrutturazione edilizia - consistenti anche nella demolizione (integrale o parziale) dell'edificio - comportanti un ampliamento dell'edificio esistente, la detrazione spettasse per i soli costi riferibili alla parte di immobile pre-esistente: l'ampliamento rappresenta, orbene, una "nuova costruzione" e le relative spese non sono, dunque, detraibili.

Si trattava, invero, di chiarire quali fossero i costi specificatamente riferibili all'ampliamento e, per l'effetto, indetraibili.

Richiamando, sulla questione, i chiarimenti forniti dalla [circolare n. 19/E del 2020](#), la DRE del Veneto avrebbe inteso che, nel caso di specie, tali spese fossero solo quelle relative all'elevazione delle pareti verticali ed all'aggiunta di nuovi piani.

E questo, con l'ovvia conseguenza che i costi riferibili alla demolizione e successiva ricostruzione del tetto fossero da ritenersi relativi all'ampliamento dell'edificio (e per l'effetto indetraibili) solo in proporzione all'incremento del volume dell'immobile, oppure in rapporto ad altro analogo "criteri[o] oggettiv[o]" di suddivisione.

In definitiva, ai fini dell'accesso al Superbonus del 110%, come chiarito dall'Ufficio,

"gli interventi [...] devono riguardare [...] edifici o unità immobiliari "esistenti", non essendo agevolati gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione".

Sicché, qualora la ristrutturazione avvenga con ampliamento dell'edificio,

"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".