

In caso di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico, le contabilità “Super-ecobonus” e “Super-sismabonus” vanno tenute distinte

Nota Redazionale

Con la [risposta ad interpello n. 593 del 16 settembre 2021](#), l’Agenzia delle Entrate chiarisce che è possibile accedere al Superbonus in relazione a interventi ammissibili finalizzati alla riqualificazione energetica e alla riduzione del rischio sismico da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, con aumento di volumetria, di un fabbricato composto da due unità immobiliari collabenti.

L’Agenzia premette innanzitutto che ai fini dell’accesso all’agevolazione è necessario che gli interventi edilizi da eseguire siano inquadrabili nella categoria della “ristrutturazione edilizia” ai sensi dell’articolo 3, comma 1, lettera d) del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e che dal titolo amministrativo autorizzativo risulti che non si tratta di un intervento di nuova costruzione.

Ciò posto, in merito alla possibilità di accedere al Superbonus per le spese relative all’incremento di volume per interventi di demolizione e ricostruzione l’Agenzia rileva che il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, con nota del 2 febbraio 2021 R.U. 031615, ha correttamente rilevato che *“a differenza del Supersismabonus la detrazione fiscale legata al Super ecobonus non si applica alla parte eccedente il volume ante-operam”*.

In tale evenienza, prosegue l’Agenzia, il contribuente deve dunque mantenere distinte in termini di fatturazione le due tipologie di intervento 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.

Ulteriori condizioni per l’accesso al Superbonus nel caso di unità collabenti, prosegue l’Agenzia, hanno ad oggetto la necessità che nel titolo abilitativo risulti chiaramente il cambio di destinazione d’uso del fabbricato in origine non abitativo e, per i soli interventi di efficientamento energetico, deve altresì essere dimostrato, sulla base di una relazione tecnica, che nello stato iniziale l’edificio era dotato di un impianto idoneo a riscaldare gli ambienti di cui era costituito. In tal caso, non sarà necessario produrre l’A.P.E. iniziale.

Da ultimo, si rileva che il nuovo comma 1-quater art. 119 D.L. n. 34 del 2020 ha previsto in riferimento alle spese relative ad interventi di efficientamento energetico che accedono al

superbonus

“anche gli edifici privi di attestato di prestazione energetica perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, purché al termine degli interventi, che devono comprendere anche quelli di cui alla lettera a) del comma 1 [dell’art. 119], anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente, raggiungano una classe energetica in fascia A”.