

RISOLUZIONE N. 4/E



Direzione Centrale Normativa

Roma, 04 gennaio 2011

OGGETTO: *Consulenza Giuridica – Art. 1 della legge n. 449 del 1997 – Piano Casa – Possibilità di fruire della detrazione del 36 per cento sulle spese di ristrutturazione in presenza di lavori di ampliamento*

Con la consulenza giuridica in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 1 della legge n. 449 del 1997, è stato esposto il seguente

QUESITO

L'istante chiede di sapere se, per gli interventi di ampliamento previsti dal c.d. Piano Casa - introdotto dall'art. 11 del decreto legge 112 del 2008 - è possibile usufruire delle detrazioni fiscali del 36 e 55 per cento, previste, rispettivamente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia (legge n. 449 del 1997, art. 1) e di riqualificazione energetica (legge n. 296 del 2006, art. 1, commi 344 e seguenti), realizzati sul patrimonio edilizio esistente.

La questione, a dire della Direzione istante, è sorta per effetto delle molteplici richieste di chiarimento che le sono pervenute, in considerazione del fatto che il Piano Casa prevede la possibilità di effettuare ampliamenti o ricostruzioni di edifici in deroga ai Piani Regolatori locali.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante premette che l'art. 3 del Testo Unico per l'edilizia, approvato con D.P.R. n. 380 del 6.6.2001, entrato in vigore il 30.6.2003, nel definire gli interventi edilizi precedentemente individuati dall'art. 31 della legge n. 457 del 5.8.1978, include, al comma 1, lett. d), tra gli interventi di "ristrutturazione edilizia", anche quelli "*consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quelli preesistenti, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica*"; mentre, alla lett. e), definisce gli "interventi di nuova costruzione" quelli di "*costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente*".

Tanto premesso, l'Amministrazione finanziaria ha precisato che non sono agevolabili, ai sensi dell'art. 1 della legge 449 del 1997, gli interventi di nuova costruzione (salvi i parcheggi pertinenziali) e ha indicato, fra gli interventi ammessi alla detrazione, quelli di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 31, lett. d), della legge n. 457 del 1978, che aumentino la superficie utile ma non il volume preesistente; unica eccezione è rappresentata dai servizi igienici, per la costruzione dei quali è possibile aumentare sia le superfici che i volumi esistenti (*cf*r circolare n. 57/E del 24 febbraio 1998, p. 3.4 e circolare n. 121 dell'11 maggio 1998, p. 4).

Possono, inoltre, essere ammessi alla detrazione fiscale i costi degli interventi di fedele ricostruzione degli edifici demoliti, ferma restando, nel titolo abilitativo, la corrispondenza di detti interventi alla categoria delle ristrutturazioni edilizie ai sensi dell'art. 31, lett. d) della legge 457 del 1978.

Pertanto, secondo le previsioni del richiamato art. 3, lett. d), del D.P.R. 380 del 2001, gli interventi di ristrutturazione e ampliamento dell'edificio, qualora al termine dei lavori si realizzi un edificio nel suo complesso diverso, per sagome e volumi, da quello originario, si configurano "interventi di nuova costruzione".

Conseguentemente, la Direzione istante, in presenza dei predetti interventi di ristrutturazione e ampliamento, ha negato la possibilità di fruire delle detrazioni fiscali in esame, non ritenendo possibile scorporare le spese di ampliamento da quelle di ristrutturazione. Per le medesime considerazioni, la Direzione istante ritiene che non possano trovare applicazione le detrazioni del 55 per cento previste dall'art. 1, commi da 344 a 349, della legge n. 296 del 2006, riferibili unicamente ad edifici esistenti e non alle nuove costruzioni.

E', infatti, vero che il Piano Casa può derogare alle disposizioni previste dagli strumenti urbanistici comunali o dalle norme regolamentari locali, ma è altrettanto innegabile che la natura dell'intervento non muta e, in presenza di un intervento di ampliamento, quest'ultimo continua a configurarsi come "nuova costruzione".

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'art. 11 del decreto legge n. 112 del 2008, convertito con legge n. 133 del 2008, ha approvato il cd. Piano Casa al fine di garantire su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo.

Il Piano consiste in un sistema di norme che consente di effettuare ampliamenti o ricostruzioni di edifici sulla base di leggi regionali, in deroga ai piani regolatori locali.

In particolare, è previsto che i Comuni concedano permessi per ampliare edifici abitativi esistenti fino al 20 per cento del loro volume o della superficie coperta. Inoltre, è prevista la possibilità di abbattere e ricostruire - anche in zona differente - edifici antecedenti al 1989 che necessitino di essere adeguati agli standard qualitativi, energetici e di sicurezza, purché non soggetti a particolari vincoli. In tal caso, la ricostruzione potrà essere autorizzata con un aumento dei volumi del 30 per cento, elevabile sino al 35, se la stessa avviene con tecniche di bioedilizia o che prevedano l'installazione di impianti ad energie rinnovabili.

Con riferimento al quesito posto – concernente la possibilità di fruire delle agevolazioni fiscali del 36 e 55 per cento sugli interventi di ampliamento previsti dal Piano Casa – si premette che l’art. 3 del D.P.R. n. 380 del 2001 (Testo Unico dell’edilizia) riconduce fra gli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quelli preesistenti, fatte salve le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica; inoltre, definisce interventi di “nuova costruzione” quelli riguardanti la realizzazione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l’ampliamento di quelli esistenti all’esterno della sagoma esistente.

Sulla base di tali assunti, questa Amministrazione, con riguardo agli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi al beneficio delle detrazioni fiscali del 36 e 55 per cento, ha chiarito che, nell’ipotesi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, la detrazione compete solo in caso di fedele ricostruzione, nel rispetto di volumetria e sagoma dell’edificio preesistente; conseguentemente, nell’ipotesi di demolizione e ricostruzione con ampliamento, la detrazione non spetta in quanto l’intervento si considera, nel suo complesso, una “nuova costruzione”. Qualora, invece, la ristrutturazione avvenga senza demolizione dell’edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione compete solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l’ampliamento configura, comunque, una “nuova costruzione” (*cf*r Circ. n. 57/E del 1998, Circ. n. 36/E del 2007 e, da ultimo, Circ. n. 39/E del 2010).

I criteri indicati si rendono applicabili anche agli interventi di ampliamento previsti in attuazione del Piano Casa, posto che le disposizioni che derogano agli strumenti urbanistici locali, essendo introdotte da leggi regionali, non possono influire sulla applicazione di prescrizioni di carattere fiscale contenute nelle norme nazionali.

Ne consegue che, ai fini fiscali, gli interventi di ampliamento, come definiti dall’art. 3 del richiamato Testo Unico dell’Edilizia, continuano a configurarsi come “nuova costruzione” e, pertanto, si considerano ammessi al

beneficio fiscale delle detrazioni del 36 e 55 per cento solo alle condizioni precisate nei richiamati provvedimenti di prassi.

Le Direzioni Regionali vigileranno affinché i principi enunciati nella presente risoluzione vengano applicati con uniformità.

IL DIRETTORE CENTRALE