

# BONUS RISTRUTTURAZIONE QUANDO SPETTA IN CASO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE



È possibile fruire del bonus ristrutturazione del 50% nell'ipotesi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione se si mantiene la stessa volumetria dell'edificio preesistente e si tratta di fedele ricostruzione.

A ricordarlo l'Agenzia delle Entrate nella Circolare 7/E del 2018

L'Agenzia ha chiarito che con gli interventi di ristrutturazione edilizia è possibile aumentare la superficie utile, ma non il volume preesistente.

Nell'ipotesi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, infatti, la detrazione compete solo in caso di fedele ricostruzione, nel rispetto della volumetria dell'edificio preesistente (fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica).

La detrazione è ammessa anche se l'intervento di ristrutturazione edilizia con

demolizione e ricostruzione comporti uno spostamento di lieve entità rispetto al sedime originario.

L'Agenzia, infatti, ha ribadito che la nozione di sagoma edilizia è intimamente legata all'area di sedime del fabbricato e considerato che il legislatore ha eliminato il riferimento al rispetto della sagoma per gli immobili non vincolati, tale modifica non comporta la perdita del bonus.

In caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento della volumetria preesistente, la detrazione non spetta in quanto l'intervento si considera, nel suo complesso, una "nuova costruzione".

Se la ristrutturazione avviene senza demolizione dell'edificio esistente ma con un suo ampliamento, la detrazione compete solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l'ampliamento si configura come una "nuova costruzione".

Il contribuente, per usufruire della detrazione 50% sulla parte esistente, ha l'onere di 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 sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi.

In caso di ristrutturazione con ampliamento di un box pertinenziale la detrazione 50% spetta anche per le spese relative all'ampliamento a condizione che lo stesso sia funzionale alla creazione di un nuovo posto auto.

Infatti, nel caso delle pertinenze sono agevolati anche i lavori di "nuova costruzione": questo è il caso della costruzione ex novo del box auto (purché reso pertinenziale di una unità immobiliare) e la nuova costruzione di un garage, pertinenziale all'unità immobiliare.

Uboldo, 28 Giugno 2018