

SISMABONUS SUGLI IMMOBILI PRODUTTIVI: LA DEMOLIZIONE E REGOLE DI RICOSTRUZIONE



Applicare il Sismabonus in caso di intervento di demolizione e ricostruzione?

Sì, ma con molti punti oscuri da chiarire. O, per meglio dire, con un normativa piuttosto criptica visto che mancano interpretazioni che possano rendere più chiara la questione.

Il dilemma è l'applicazione del Sismabonus in caso di intervento di demolizione e ricostruzione? La risposta è sì, ma con molti punti oscuri da chiarire. O, per meglio dire, con un normativa piuttosto criptica (visto che mancano interpretazioni che possano rendere più chiara la questione), che mette sul chi vive soprattutto chi deve occuparsi di interventi su immobili a carattere produttivo, categoria con agevolazioni specifiche legate alle ristrutturazioni, diverse rispetto a quelle riservate agli immobili a destinazione abitativa.

Analizzando le norme, il Sismabonus rientra negli incentivi per gli interventi di recupero

del patrimonio edilizio: non a caso l'Agenzia delle entrate tratta tali interventi nell'ambito della propria guida "Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali". In secondo luogo, tra gli incentivi per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio rientrano quelli realizzati tramite demolizione e

ricostruzione. Questi infatti sono compresi nella categoria degli interventi di ristrutturazione edilizia, a patto che vengano portati a termine ricostruendo l'edificio con la medesima volumetria del preesistente.

Ma non è tutto: altre conferme arriverebbero dalle disposizioni sulla possibilità di usufruire degli incentivi in caso di acquisto direttamente dall'impresa di unità immobiliari demolite e ricostruite con miglioramento della classificazione sismica oppure dall'invito a favorire diffusione e applicazione degli incentivi per l'adozione di misure antisismiche.

Dal punto di vista operativo,

NEL CAPITOLATO
SEPARARE
SPESE E COSTI PER
MIGLIORAMENTO
ANTISISMICO
DAI MERI
COSTI DELLA
RICOSTRUZIONE

perché l'incentivo sia fruibile serve che il procedimento di demolizione e ricostruzione contempli, ovviamente, interventi per la messa in sicurezza statica dell'edificio, ma anche migliorie edilizie, strutturali, impiantistiche, di finitura per una completa ricostruzione del fabbricato. In questo modo i lavori riguardanti la messa in sicurezza dovrebbero rientrare nella casistica del Sismabonus, mentre il resto farebbe riferimento alle altre agevolazioni.

Sarà importante evidenziare, nel progetto e nella relazione tecnica che deve accompagnare l'asseverazione del miglioramento del rischio sismico, opere e costi delle misure antisismiche, separandole da quelle finalizzate alla ricostruzione dell'edificio.

Va, infine, ricordato che demolizione e ricostruzione con ampliamento non danno diritto alla detrazione, dal momento che si tratta di un intervento di nuova costruzione.

La prospettiva, come facile intuire, è piuttosto interessante, a patto che il legislatore chiarisca quanto prima ogni possibile controversia. Sul tema, infatti, l'Ance ha più volte richiamato l'attenzione, proprio per poter chiarire sino in fondo l'applicazione di uno strumento fondamentale come è il Sismabonus.

Incentivi in caso di acquisto da impresa di unità immobiliari demolite e ricostruite con miglioramento antisismico

La demolizione e ricostruzione con ampliamento non danno diritto alla detrazione: si tratta di nuova costruzione



La prospettiva, come facile intuire, è piuttosto interessante, a patto che il legislatore chiarisca quanto prima ogni possibile controversia per fare il modo che il comparto possa agganciare le ripresa che è nell'aria.