

La circolare Mit sulle modifiche alla definizione di ristrutturazione e al regime delle distanze in edilizia

Con circolare indirizzata alla Conferenza delle Regioni e delle Province Autonome, all'Unione delle Province d'Italia, all'Associazione Nazionale Comuni Italiani, a firma congiunta della ministra delle Infrastrutture e dei Trasporti, Paola De Micheli e della ministra per la Funzione Pubblica, Fabiana Dadone, diffusi i chiarimenti sulle novità più significative riguardanti gli articoli 2-bis e 3 del Testo Unico, D.P.R. 380/2001, introdotte dall'articolo 10 decreto legge semplificazioni, D.L. 76 del 2020.

La prima novità, relativa all'articolo 3, sta nella nuova definizione, più ampia, di "ristrutturazione edilizia" oggi estesa anche agli interventi di demolizione e ricostruzione dove risulti modificata la sagoma, il prospetto, il sedime e le caratteristiche tipologiche. In questi casi non sarà più necessario richiedere il permesso di nuova costruzione. E ciò varrà non solo per gli interventi di adeguamento alla normativa antisismica, come in precedenza, ma anche nei casi di migliorie all'accessibilità, di installazione di impianti tecnologici e di efficientamento energetico. Si potrà, addirittura, aumentare la volumetria se ciò risulterà funzionale alla rigenerazione urbana.

Sismabonus. Detrazione ed IVA al 10% anche per chi demolisce e ricostruisce la casa

I contribuenti possono fruire dell'agevolazione per interventi di miglioramento sismico di edifici (il cosiddetto "*Sismabonus*") **anche nel caso di opere di demolizione e ricostruzione di un edificio con la stessa volumetria di quello preesistente**, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. È il principale chiarimento della [risoluzione n. 34 del 27 aprile 2018](#), con la quale l'Agenzia delle Entrate spiega anche che, ai lavori di demolizione con ricostruzione si applica l'aliquota Iva agevolata del 10 per cento.

Ok all'agevolazione in caso di ricostruzione

Con la [risoluzione](#), l'Agenzia specifica che il "*Sismabonus*" può essere fruito anche da coloro che, possedendo o detenendo l'immobile in base a un titolo idoneo, decidono di **demolirlo e ricostruirlo con la stessa volumetria di quello preesistente**, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Tale intervento, infatti rientra tra quelli di ristrutturazione edilizia e non di nuova costruzione. In risposta all'interpello di tre comproprietari, inoltre, le Entrate chiariscono che questi soggetti possono dividere le spese in proporzione alla spesa sostenuta da ciascuno. Infine, **la [risoluzione](#) afferma che ai lavori di demolizione con ricostruzione si applica**

l'aliquota Iva agevolata del 10 per cento prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che le opere siano qualificate come tali dalla relativa documentazione amministrativa.

Il Sismabonus caso per caso

La [legge di Bilancio per il 2017](#) ha modificato la detrazione del 50% in relazione alle spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per l'adozione di misure antisismiche su edifici che siano situati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) o a minor rischio (zona sismica 3). La detrazione del 50% per lavori antisismici va calcolata su un ammontare massimo di 96.000 euro per unità immobiliare (per ciascun anno). La percentuale di detrazione sale al 70% della spesa sostenuta se la realizzazione degli interventi determina il passaggio a una classe di rischio inferiore e aumenta all'80% se l'intervento consegue il passaggio a due classi di rischio inferiori. *(Così, Comunicato stampa Agenzia delle entrate del 27 aprile 2018)*

[Link al testo della risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 34 E del 27 aprile 2018](#), con oggetto: IMPOSTE SUI REDDITI – IRPEF- IRES – IVA (Imposta sul valore aggiunto) – Detrazioni fiscali per interventi relativi all'adozione di misure antisismiche – Riconducibilità degli interventi di demolizione e ricostruzione tra gli interventi relativi alla adozione di misure antisismiche per le quali è possibile fruire della detrazione di imposta ex art. 16 del D.L. 63/2013 – Detrazione per lavori antisismici ai sensi dell'art. 16, comma 1-bis, del D.L. n. 63 del 2013 per opere di demolizione e ricostruzione di un edificio con la stessa

volumetria di quello preesistente – Possibilità – Condizioni – Gli interventi devono rientrare tra quelli di “*ristrutturazione edilizia*” di cui all’art. 3, comma 1, lett. *d*) del D.P.R. 06/06/2001, n. 380. (Testo Unico dell’Edilizia) – Conseguenze ai fini dell’applicazione (dell’aliquota IVA del 10%) prevista dal punto 127-*quaterdecies*) della Tabella A, parte III, allegata al D.P.R. 26/10/1972, n. 633 – Art. 16, commi 1-*bis*, 1-*ter*, 1-*quater*, 1-*quinqies* e 1-*sexies*, del D.L. 04/06/2013, n. 63, conv., con mod., dalla L. 03/08/2013, n. 90 – Art. 1, commi 2 e 3, della L. 11/12/2016, n. 232