

Superbonus 110%, se ne può usufruire anche per l'ampliamento? Le risposte e i dettagli dai commercialisti

 cronachefermane.it/2020/12/18/ora-si-puo-usufruire-del-superbonus-110-anche-per-lampliamento-le-risposte-e-i-dettagli-dai-commercialisti/401361/

December 18, 2020

PAROLA AGLI ESPERTI - Continua su Cronache Fermane la rubrica in collaborazione con l'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Fermo guidata dalla presidente Eliana Quintili. Ogni settimana i professionisti iscritti all'Ordine affrontano temi di attualità e approfondimenti sul mondo della contabilità, fiscale e del lavoro

18 Dicembre 2020 - Ore 10:53



di **Gianluca Natale**

Ora è possibile usufruire del Superbonus 110% anche per l'ampliamento? La domanda è legittima e sorge spontanea alla luce della modifica normativa intervenuta grazie al DL Semplificazioni (L. 120/2020) che ha modificato la definizione di ristrutturazione edilizia, contenuta nell'art. 3 lett d) del Dpr 380/2001.

L'ampliamento di un immobile nell'ambito di un intervento di demolizione e ricostruzione può beneficiare delle varie agevolazioni fiscali?

Finora non è stato mai possibile, in quanto l'ampliamento è stato sempre inquadrato come nuova costruzione.

Ma andiamo per gradi, la problematica è prima di tutto di natura urbanistica, in quanto dalla esatta qualificazione dell'intervento edilizio ne deriva il trattamento fiscale dell'operazione, sia ai fini iva sia per quanto attiene alle detrazioni ed ai vari bonus fiscali, compreso l'ormai noto 110%.

In particolare se l'intervento edilizio può essere considerato come ristrutturazione, l'iva applicabile sarà sempre del 10% e può beneficiare dei molteplici bonus fiscali, che vanno dai classici bonus ristrutturazione, compreso il sisma bonus, all'ecobonus fino a da arrivare al superbonus del 110%. Al contrario se l'intervento è qualificato come "nuova costruzione" è applicabile l'iva in base al tipo di edificio e pertanto può essere applicata l'aliquota del 22%, ma soprattutto la "nuova costruzione" non può accedere ai vari bonus fiscali.



Fatta questa premessa occorre individuare e capire cosa afferma attualmente la normativa urbanistica in tema di ristrutturazione, in virtù della nuova definizione di ristrutturazione edilizia, che ora comprende anche la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con ampliamento, a determinate condizioni che dirò in seguito.

In sostanza viene introdotto a livello urbanistico, **il principio secondo il quale** un intervento che va a demolire e ricostruire un edificio con aumento di volumetria, può essere considerato **“recupero del patrimonio edilizio esistente”**.

Da ciò si apre un panorama favorevole da un punto di vista fiscale, in quanto tali interventi (demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria), inquadrati come ristrutturazione edilizia da parte dei Comuni secondo le caratteristiche della nuova legge, possono beneficiare di una serie di agevolazioni fiscali, senza eccezioni a seguito della nuova volumetria.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione, sono sempre stati oggetto di dibattito: in precedenza erano sempre stati considerati come interventi di nuova costruzione.

Successivamente, a seguito di modifiche della materia urbanistica, sono stati considerati interventi di ristrutturazione edilizia, ma il nuovo edificio doveva avere la stessa sagoma e la stessa volumetria del precedente.

In seguito la norma ha concesso la possibilità di modificare la sagoma del nuovo edificio rispetto all'originario, ma con il mantenimento della volumetria esistente.

Più tardi è stata data anche la possibilità di ricostruire su una diversa area di sedime rispetto all'originaria.

Oggi, come detto, il principio che la volumetria non possa essere ampliata in sede di ricostruzione, è stato superato dal Decreto Semplificazioni, con le seguenti condizioni.

L'ampliamento della volumetria, rientrante nella famiglia della ristrutturazione edilizia (art.3 lett.d] dpr 380/2001), deve riguardare le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

In conclusione, dalla lettura della norma e della sua relazione, **sembrerebbe che una demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria, che si sia resa necessaria ad esempio per l'efficientamento energetico** e quindi per aumentare lo spessore delle pareti, oppure per realizzare dei locali comuni per ospitare la caldaia centralizzata, o per l'installazione di impianti tecnologici ad esempio l'ascensore, o per l'accessibilità si pensi alle rampe per disabili o ascensori maggiori dimensioni, **possa essere qualificato come intervento di ristrutturazione edilizia, con applicazione dell'iva ridotta al 10% e con i benefici dei bonus fiscali, compreso il superbonus del 110%.**

In diversi recenti interventi, l'Agenzia delle Entrate indirettamente ha confermato tale principio, ma sarebbe opportuno ed auspicabile uno specifico chiarimento a riguardo.

Articoli correlati



[Ora si può usufruire del Superbonus 110% anche per l'ampliamento? Le risposte e i dettagli dai commercialisti](#)



[Al via l'extra cashback di Natale, tutti i dettagli spiegati dai commercialisti](#)



La povertà in Italia e la normativa anti-sprechi, i dettagli della legge Gadda spiegati dai commercialisti



Contributi a fondo perduto: tutti i dettagli sul 'Bonus Ristorazione' spiegati dai commercialisti



"La società cooperativa, mutualità che crea valore aggiunto" Il punto dei commercialisti



Il nuovo credito d'imposta R&S: tutti i dettagli dai commercialisti



Il credito d'imposta sulle locazioni e i Comuni in stato di emergenza: i dettagli dai commercialisti



Superbonus 110%, i commercialisti: "Ecco gli interventi agevolabili"



Bonus pubblicità 2020, i commercialisti: "Ulteriori chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate"



I commercialisti: "Revocato lo sciopero dopo l'apertura del Mef, arriva la moratoria sui versamenti"



Bonus e contributi anti-Covid, il monito dei commercialisti: “Si apre la stagione dei controlli”



I commercialisti: “Possibile proroga esenzione Tosap e Cosap a fine anno per bar, gelaterie ed esercizi pubblici”



Superbonus 110%, i chiarimenti dei commercialisti dopo la circolare dell’Agenzia delle Entrate



Requisiti di accesso al contributo a fondo perduto, tutti i chiarimenti dei commercialisti



Fisco, i commercialisti al Governo: “Rinviare i versamenti al 30 settembre”



Frodi di bilancio: l’importanza del ‘Fraud Specialist’ nel team di revisione, parola ai commercialisti



“S.r.l. e obbligo di nomina dell’organo di controllo, termine scaduto o no?” Il punto con i commercialisti



“Pagare tutti per pagare meno ma non in contanti”, con i commercialisti tutti i dettagli della nuova normativa



Superbonus Edilizia 110%: “Come ristrutturare casa gratis (o quasi) con il decreto Rilancio”



Gli strumenti e la finanza per la risoluzione della crisi



Con i commercialisti alla scoperta dell’Acconto Imu 2020 tra novità e incertezze



Bonus pubblicità 2020: ecco le novità contenute nei DL ‘Cura Italia’ e ‘Rilancio’



Credito d’imposta per canoni di locazione: cosa cambia con il decreto Rilancio, i commercialisti: “Benefici ma ad alcune condizioni”



Decreto Rilancio, contributi ‘per molti ma non per tutti’ I commercialisti: “Ecco chi può chiederli, vietato fare i furbi”



Coronavirus: congelamento dei mutui prima casa



Misure di sostegno finanziario alle imprese e il ruolo dei professionisti giuridico-contabili in tempo di Covid-19



Decreto 'Cura Italia', i commercialisti: "Si poteva fare molto di più, sospendere i versamenti per le imprese"



La Balanced Scorecard diventa obbligatoria in azienda



Il controllo di fatto in srl mette a rischio il forfettario



Il Consiglio dell'Ordine dei Commercialisti di Fermo agli Stati generali della professione



Nuovo braccio carcerario dedicato agli evasori



Nuovi limiti 2020 al regime forfettario



Telefisco 2020: i Commercialisti di Fermo approfondiscono la Legge di Bilancio



Start up innovative, quali sono i requisiti per diventarlo e i relativi vantaggi



Manovra 2020, detrazione del 19% possibile solo con pagamenti tracciabili



Le reti d'impresa: quando l'unione fa la forza



Usura bancaria: cos'è e come difendersi



Per le imprese il presente è digitale: innovare per tornare ad essere competitivi



Il bonus pubblicità con scambio merci: "Barter pubblicitario"



La decurtazione dei debiti e l'attivazione delle procedure da "sovraindebitamento"



Il Bonus Pubblicità: un'opportunità di risparmio delle imposte



Per il 16 dicembre una nuova figura contro la crisi delle imprese



Imposta municipale propria (Imu): presupposto impositivo e soggetti passivi



Il controllo di gestione e la distinta base: come ottimizzare i risultati della propria impresa



Utile d'Esercizio e Conto Corrente a saldo zero: magia o realtà?



Legge antisuicidi: i commercialisti a disposizione di chi deve affrontare difficoltà economiche

© RIPRODUZIONE RISERVATA

[Torna alla home page](#)

» [Iscriviti alla newsletter di Cronache Fermane](#)

Per poter lasciare o votare un commento devi essere registrato.

[Effettua l'accesso](#) oppure [registrati](#)