



INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Quando si può accedere alle detrazioni fiscali

La demolizione con ricostruzione di un edificio ad uso residenziale può beneficiare della detrazione fiscale (attualmente al 50%) sulle ristrutturazioni se l'intervento viene classificato come ristrutturazione edilizia.

Ma quali sono i requisiti che deve rispettare l'intervento per poter essere equiparato ad una ristrutturazione?

Cerchiamo di fare chiarezza ripercorrendo la definizione di "demolizione ricostruzione" e tutte le modifiche che ha subito nel tempo.

D.P.R. 380/2001

Secondo la definizione iniziale contenuta nel D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), un intervento di demolizione con ricostruzione poteva essere classificato come ristrutturazione edilizia solo se il nuovo edificio presentava rispetto al vecchio:

- stessa volumetria
- stessa sagoma
- stessa area di sedime

fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa.

D.LGS. 301/2002

Il D.Lgs. 301/2002 ha successivamente liberalizzato il concetto di demolizione e ricostruzione, eliminando dai vincoli il rispetto dell'area di sedime, mantenendo solo l'obbligo della stessa volumetria e sagoma.

CIRCOLARE 4174/2003

La precedente liberalizzazione prevista dal D. Lgs. 301/2002 è stata ridimensionata successivamente con l'intervento del Ministero delle Infrastrutture che un anno dopo ha emanato la Circolare 4174/2003, con la quale chiariva che il riposizionamento non poteva avvenire in un altro sito o in modo del tutto discrezionale all'interno dello stesso lotto.

In altre parole, lo spostamento non doveva implicare una variante essenziale altrimenti sarebbe stato considerato come nuova costruzione.

D.L. 69/2013 (DECRETO DEL FARE)

Recentemente il Decreto del Fare (D.L. 69/2013) ha nuovamente introdotto modifiche al D.P.R. 380/2001, circa la definizione di ristrutturazione edilizia.

In particolare, il Decreto ha stabilito che le demolizioni con ricostruzioni sono da classificarsi come ristrutturazioni anche quando è presente un cambio di sagoma, purché venga rispettato il volume preesistente. Pertanto, viene definitivamente eliminato il vincolo di sagoma.

Tuttavia, la sagoma è strettamente legata all'area di sedime: la conclusione è che sarebbe possibile non osservare pienamente il rispetto dell'area di sedime.

INTERROGAZIONE PARLAMENTARE GENNAIO 2014

Il sottosegretario del Ministero dell'Economia, Pier Paolo Baretta, in risposta ad una interrogazione in Commissione Finanze alla Camera ha confermato la possibilità di inquadrare un intervento di demolizione e ricostruzione come ristrutturazione anche in caso di lieve spostamento rispetto all'area di sedime originaria.

BENEFICI FISCALI

In definitiva, alla luce di tutte le considerazioni fatte, un intervento di demolizione e ricostruzione può essere inquadrato come ristrutturazione e quindi può beneficiare degli sgravi fiscali (al momento detrazione del 50%) se:

- rispetta la volumetria iniziale
- rispetta l'area di sedime o presenta un lieve spostamento rispetto all'area di sedime originaria

Condo Free

www.condofree.net



PROCEDURE
STANDARDIZZATE

www.procedurestandardizzate.net



CONTRIBUTI
TERREMOTO

www.contributiterremoto.net

50
DETRAZIONE

www.detraazione50.net

65
DETRAZIONE

www.detraazione65.net



IL CONTO **TERMICO**

www.ilcontotermico.net

Building Free

www.buildingfree.net

 **BibLus-net**


ACCA SOFTWARE