



Non solo Superbonus: le possibilità in caso di demolizione e ricostruzione di un edificio non residenziale

di Cristian Angeli | 30 Novembre 2022 | [Articoli Blog](#), [Bonus ordinari](#), [Condomini](#), [Pertinenze](#), [Superbonus](#)

Il Superbonus, che ha perso appeal passando al 90%, è riservato alle persone fisiche. Le società possono beneficiare delle detrazioni ordinarie con vantaggi non trascurabili.

Sono un costruttore e devo effettuare la demolizione di una palazzina composta da 10 unità adibite a negozi e da 8 posti auto interni. Intendo poi ricostruire, mediante un intervento di ristrutturazione edilizia, un nuovo edificio, più grande di quello precedente, che sarà formato da 12 appartamenti e da due unità a piano terra adibite a ufficio. Vorrei sapere quali bonus fiscali mi spettano per questa operazione.

L'esperto risponde: le possibilità in caso di demolizione e ricostruzione

L'operazione immobiliare descritta dal gentile lettore, che consiste nella demolizione integrale di un fabbricato e nella sua ricostruzione, con cambio di destinazione d'uso (da negozio a residenziale) e aumento

del numero di unità immobiliari, può beneficiare – contemporaneamente – di due *bonus* molto importanti:

- l’“ecobonus” ordinario (da 50% a 85% del costo sostenuto, a seconda del tipo di intervento);
- il “sismabonus acquisti” ordinario (75%-85% del prezzo di vendita).

Gli altri bonus, invece, non sono utilizzabili.

L’“ecobonus” ordinario

Qualora l’intervento di demolizione e ricostruzione sia classificato sotto la lettera d) dell’art. 3 del DPR 380/2001 (“ristrutturazione edilizia”), in aggiunta al sismabonus acquisti di cui al punto precedente, la società potrà usufruire dell’ecobonus per interventi di risparmio energetico, di cui all’art. 1, commi 344 – 349, Legge 27 dicembre 2006 n. 296 e di cui all’art. 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63.

L’agevolazione ecobonus non si applica alla parte eccedente il volume ante-operam e la società ha l’onere di mantenere distinte, in termini di fatturazione, le due tipologie di intervento (ristrutturazione e ampliamento) o, in alternativa, deve essere in possesso di un’apposita attestazione rilasciata dal direttore dei lavori, che indichi gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento.

Con riferimento ai lavori ascrivibili al risparmio energetico, eseguiti sulle parti comuni dell’edificio, tenuto conto delle indicazioni fornite dall’Agenzia delle Entrate, per cui:

- nel plafond di spesa agevolabile possono essere conteggiate anche le pertinenze non servite dall’impianto termico;
- nel plafond di spesa agevolabile possono essere conteggiati anche i posti auto autonomamente accatastati, purché facenti parte del medesimo edificio;

la società costruttrice potrà beneficiare dell’ecobonus conteggiato su n. 18 unità, considerando quindi anche gli 8 posti auto.

Inoltre, come confermato dall’interpello 814/2021, le detrazioni relative agli interventi sulle singole unità si possono cumulare con quelle sulle parti comuni dell’edificio.

Ipotizzando in via esemplificativa:

- interventi su parti comuni di cappotto termico e di sostituzione dell’impianto di riscaldamento centralizzato;
- intervento su singole unità immobiliari di sostituzione infissi;

la detrazione massima che spetta alla società costruttrice può essere quantificata in 2.219.999,95 Euro, come da dettaglio sottostante.

codice ADE	intervento	% ordinaria	plafond ordinario	u.i. rilevanti	massimale di spesa agevolabile (100%)	detrazione fiscale
	Intervento su involucro di edificio esistente (tranne l'acquisto e posa in opera di finestre comprehensive di infissi)					
4		65%	92.307,69	18	1.661.538,42	1.079.999,97
	Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale					
7		65%	46.153,84	18	830.769,21	539.999,98
	Intervento di acquisto e posa in opera di finestre comprehensive di infissi					
5		50%	120.000,00	10	1.200.000,00	600.000,00
	TOTALI				3.719.307,63	2.219.999,95

Il “sismabonus acquisti” ordinario

In aggiunta alle detrazioni derivanti dall’ecobonus la Società costruttrice potrà offrire agli acquirenti delle unità immobiliari anche quelle di Sismabonus-acquisti, di cui al comma 1-septies dell’art.16 del DL 63/2013, che consistono in una detrazione del 75% o dell’85% (a seconda del miglioramento sismico ottenuto) del prezzo, entro un massimale di spesa di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare risultante dall’intervento edilizio.

Il sismabonus acquisti si applica anche se la demolizione e ricostruzione dell’edificio ha determinato un aumento volumetrico rispetto a quello preesistente, sempreché le disposizioni normative urbanistiche lo consentano, e anche se l’intervento di demolizione e ricostruzione è classificato, ai fini urbanistici, sotto la lettera e) dell’art. 3 del DPR 380/2001 (“nuova costruzione” e non solo “ristrutturazione” ex art. 3, lett. d), DPR 380/2001).

Il sismabonus acquisti ordinario (no 110%) vale per qualsiasi tipologia di immobile; inoltre non ci sono limiti al numero di unità immobiliari acquistabili con il sismabonus acquisti, né ci sono limiti sulla natura soggettiva dell'acquirente.

Ipotizzando che l'intervento porti a un miglioramento sismico di 2 classi e che tutte le unità immobiliari vengano vendute entro il 31/12/2024, la detrazione che potrà essere fruita "in via diretta" dall'acquirente delle unità immobiliari, può essere quantificata in $14 \times 96.000 \times 85\% = 1.142.400$ Euro, con 14 numero complessivo di unità immobiliari residenziali e commerciali destinate alla vendita.

Gli altri bonus non sono fruibili

L'operazione immobiliare, come sopra descritto, può beneficiare dell'ecobonus e del sismabonus. Gli altri bonus fiscali risultano non fruibili. Vediamo il perché.

Qualora l'intervento di demolizione e ricostruzione sia classificato, ai fini urbanistici, sotto la lettera d) dell'art. 3 del DPR 380/2001 ("ristrutturazione"), in alternativa al sismabonus acquisti di cui al precedente punto 1), la società potrebbe usufruire del sismabonus ordinario (75%-85% del costo sostenuto, fino a 96.000 euro di spesa). Tuttavia questa agevolazione non è cumulabile con il sismabonus acquisti, per cui la sua esclusione deriva dalla maggiore convenienza economica derivante da quest'ultimo.

Non spetta il "bonus facciate" (in scadenza al 31/12/2022).

Non spetta il "superbonus" perché le SRL non rientrano tra i potenziali soggetti beneficiari.

Non spetta il "super-sismabonus acquisti" perché per poter usufruire di tale agevolazione occorre che il rogito di acquisto dell'immobile fosse stato stipulato entro il 30 giugno 2022.

Non spetta il "bonus casa" (attualmente al 50% fino a 96.000 euro di spesa), perché detta agevolazione non riguarda i soggetti IRES, né riguarda gli immobili "merce" delle imprese costruttrici.

Non spetta il "bonus verde" (attualmente al 36% fino a 5.000 euro di spesa), perché detta agevolazione non riguarda i soggetti IRES, come le SRL.

<https://www.cristianangeli.it/non-solo-superbonus-le-possibilita-in-caso-di-demolizione-e-ricostruzione-di-un-edificio-non-residenziale/>