

Normativa e prassi

Detrazioni per intervento combinato anche con un solo proprietario

23 Luglio 2019

Le agevolazioni per eco e sismabonus per lavori condominiali spettano purché vi siano parti comuni a due o più unità immobiliari, distintamente accatastate

Eco e sisma bonus

Per accedere alla detrazione per intervento combinato di riduzione del rischio sismico e riqualificazione energetica è necessario che si tratti di lavori condominiali di conservazione del patrimonio edilizio esistente, non di nuova costruzione, e che ci sia il cambio di destinazione d'uso del fabbricato in abitativo. Questa la risposta dell'Agenzia all'interpello **n. 293** del 2019.

Quesito

Un contribuente, che ha acquistato con il coniuge in comproprietà indivisa una stalla, un locale di deposito e un'autorimessa, ristruttura l'intero plesso per realizzare due unità abitative e un box pertinenziale, senza variazione di cubatura e con la stessa pianta di ingombro dell'edificio.

L'istante chiede:

1. se può accedere alla detrazione per l'intervento combinato per la riduzione del rischio sismico e riqualificazione energetica dell'edificio, prevista all'articolo 14, comma 2-*quater*, decreto legge n. 63/2013
2. quale è il limite di spesa che si applica
3. se può effettuare la cessione del credito d'imposta.

Risposta

L'Agenzia premette che, in caso di trasformazione urbanistica, è necessario avere il titolo abilitativo.

Per quanto riguarda il primo quesito, come precisato nella circolare n. 7/2018, anche un unico

proprietario che possiede un intero edificio, nel quale sono rinvenibili parti comuni a due o più unità immobiliari diversamente accatastate, ha diritto alla detrazione per le spese relative ai lavori condominiali. Il concetto di parti comuni, infatti, non presuppone l'esistenza di più proprietari, ma richiede la presenza di più unità immobiliari funzionalmente autonome. Nel caso in esame, la condizione soggettiva di un unico proprietario risulta soddisfatta, anche se l'acquisto è stato effettuato in comproprietà da entrambi i coniugi. Per quanto riguarda la condizione oggettiva, ossia la sussistenza delle parti comuni a più unità immobiliari, distintamente accatastate, costituenti l'edificio sul quale vertono i lavori di ristrutturazione, l'Agenzia specifica che spetta all'istante verificare la situazione concreta. Se questa condizione è presente, dunque, l'interpellante e il coniuge possono accedere alle relative detrazioni per le parti comuni, se presenti nell'edificio, in base alle spese da ciascuno effettivamente sostenute.

In merito al limite di spesa, l'Agenzia ricorda che la detrazione per le spese sostenute per realizzare interventi antisismici e di riqualificazione energetica sulle parti comuni degli edifici - in zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 - è dell'80% o dell'85% a seconda che gli interventi determinino il passaggio a una o a due classi di rischio inferiore. L'ammontare massimo della spesa è di 136.000€ moltiplicato per ciascuna delle tre unità immobiliare costituenti l'edificio oggetto di ristrutturazione. Tale agevolazione fiscale, alternativa a quella prevista per interventi di recupero del patrimonio edilizio su parti comuni (articolo 16 *bis* Tuir) e per interventi di efficienza energetica (articolo 14 DL n. 63/2013), è fruibile in dieci quote annuali di pari importo.

Per quanto riguarda il terzo quesito, infine, la detrazione è cedibile, come previsto dai commi 2-*ter* e 2-*sexies* dell'articolo 14 del DL n. 63/2013, secondo le modalità previste nei provvedimenti direttoriali del 28 agosto 2017 e del 18 aprile 2019.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/detrazioni-intervento-combinato-anche-solo-proprietario>