

## Normativa e prassi

# “Sisma+ecobonus” al proprietario dell’edificio con più unità abitative

22 Maggio 2020

L’importo corrispondente alla detrazione può essere trasformato in credito d’imposta cedibile a terzi, secondo le modalità fissate per le due agevolazioni distintamente considerate

## ponteggi terremoto Image not found or type unknown

Il contribuente non residente in Italia può beneficiare della detrazione maggiorata dell’80% o dell’85% per i lavori “congiunti” finalizzati al risparmio energetico (*ecobonus*) e alla riduzione del rischio sismico (*sismabonus*), per le parti comuni di un fabbricato, suddiviso in più autonome unità immobiliari, di cui è unico proprietario. La precisazione è nella **risposta n. 139/2020** dell’Agenzia.

L’istante, residente all’estero, possiede un edificio situato a L’Aquila, suddiviso in 13 unità immobiliari singolarmente accatastate e con parti comuni, gravemente danneggiato dal sisma del 2009 e in gran parte demolito per ragioni di sicurezza pubblica.

Il contribuente intende effettuare lavori di demolizione e ricostruzione sull’edificio che comporteranno anche l’adozione di misure antisismiche e di efficientamento energetico. Ciò detto, lo stesso chiede conferma della possibilità di usufruire delle detrazioni “*sisma+ecobonus*”, avvalendosi della cessione del credito corrispondente all’ammontare del beneficio spettante per gli interventi che verranno realizzati.

L’istante ritiene che, benché sia l’unico proprietario dell’immobile, possa usufruire della detrazione per le opere congiunte di riqualificazione energetica e antisismiche e a sostegno delle sue conclusioni elenca le mosse che andrà a percorrere e i documenti che fornirà per certificare il differente stato del fabbricato *pre* e *post* terremoto ai fini dell’*ecobonus* e del *sismabonus*.

L’Agenzia, nel fornire il chiarimento, anticipa che il suo parere si basa sul presupposto

dell'esistenza delle condizioni necessarie all'applicazione delle agevolazioni in argomento e che, quindi, si stia parlando di conservazione del patrimonio edilizio e non di nuova costruzione.

Il beneficio, prevede l'**articolo 14**, comma 2-*quater*.1, del DL n. 63/2013, riguarda gli interventi realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali situati nelle zone sismiche 1, 2 e 3, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica. L'agevolazione (alternativa agli "ordinari" *sismabonus* - articolo 16, comma 1-*quinquies*, ed *ecobonus* - articolo 14, comma 2-*quater*) consiste in una detrazione dell'80% per gli interventi che riducono di una sola classe il rischio sismico, e dell'85% se il rischio diminuisce di due classi. La riduzione d'imposta, che spetta anche a proprietari dell'edificio non residenti in Italia, può essere applicata fino a un tetto massimo di spesa di 136mila euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari del condominio e va ripartita in dieci quote annuali di pari importo.

Messi in chiaro l'ambito e il "peso" dell'agevolazione, l'Agenzia prosegue facendo riferimento al successivo comma 2-*sexies* dello stesso articolo 14. La norma richiamata prevede che al posto della detrazione i beneficiari possano cedere il corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato i lavori oppure ad altri privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. L'opzione dell'articolo comma 2-*sexies* riguarda, però, esclusivamente l'esecuzione degli interventi agevolabili realizzati sulle parti comuni degli edifici.

Precisazioni sull'argomento sono state fornite con la **circolare n. 13/2019**. Il documento di prassi chiarisce che l'unico proprietario di un intero edificio, ove siano rinvenibili parti comuni con due o più unità immobiliari distintamente accatastate, può usufruire della detrazione per le spese relative alle opere effettuate sulle parti condivise.

La locuzione "parti comuni" ai fini della detrazione, chiarisce la risposta n. 139 di oggi, pur non presupponendo una pluralità di proprietari del fabbricato, richiede comunque la presenza di più immobili funzionalmente autonomi.

Riguardo alle modalità applicative della cessione a terzi del credito corrispondente alla detrazione "*sisma+ecobonus*", sono applicabili, specifica l'Agenzia, le indicazioni contenute nelle circolari n. 11/2018 (vedi articolo "***Ecobonus: i chiarimenti sulla cessione del credito***") e n. 17/2018 (vedi articolo "***La cessione del sismabonus segue le orme dell'ecobonus***") fornite rispettivamente per *ecobonus* e *sismabonus*. L'agevolazione oggetto dell'interpello, infatti, è alternativa alle due detrazioni trattate nelle circolari richiamate.

Analizzati gli elementi normativi necessari a inquadrare la situazione esposta dall'istante, l'Agenzia

delle entrate afferma che, in presenza di tutti i requisiti richiesti dalle due agevolazioni che sostituisce, il contribuente potrà utilizzare la detrazione “*sisma+ecobonus*”, alternativa alla fruizione delle detrazioni distintamente previste per ciascuna categoria di intervento.

In particolare, per quanto riguarda il *sismabonus*, in caso di demolizione e ricostruzione, è necessario che dal titolo amministrativo (rilasciato dal Comune o altro ente territoriale competente in tema di classificazioni urbanistiche) risulti che l'opera consiste in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione.

Per quanto riguarda l'*ecobonus*, invece, è necessario che si agisca su immobili già esistenti e non nuovi, quindi, e che abbiano determinate caratteristiche tecniche, in particolare devono essere dotati di impianti di riscaldamento presenti negli ambienti in cui si realizza l'intervento di risparmio energetico agevolabile. Quest'ultima condizione non è richiesta per l'installazione dei pannelli solari e, dal 1° gennaio 2015, dei generatori alimentati a biomassa e delle schermature solari.

In conclusione, per l'Agenzia delle entrate, in presenza delle suddette condizioni e nel rispetto degli altri adempimenti previsti dall'articolo 14, comma 2-*quater*, del DL n. 63/2013, l'istante può applicare la detrazione (dell'80 o dell'85 % in base alla riduzione del rischio sismico) su un ammontare delle spese non superiore a 136mila euro per ciascuna delle unità immobiliari del fabbricato di sua proprietà.

di

**r.fo.**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/sismaecobonus-al-proprietario-delledificio-piu-unita-abitative>