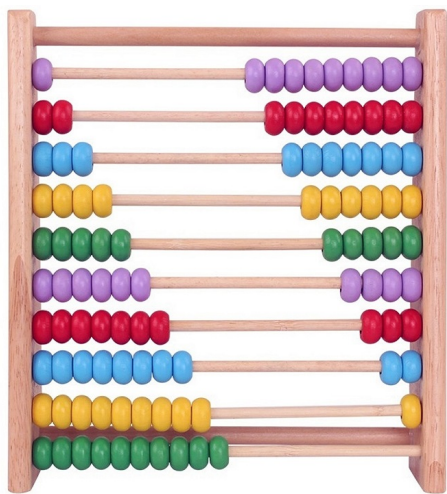


Normativa e prassi

Tante detrazioni da sismabonus quanti sono gli immobili censiti

7 Agosto 2020

L'Agenzia delle entrate fornisce la precisazione sulla misura dell'agevolazione attraverso i propri documenti di prassi che, nel tempo, hanno chiarito gli ambiti della norma originaria



In caso di interventi di miglioramento sismico, che comportino la suddivisione di un unico immobile non abitativo in più unità della stessa tipologia, per l'individuazione del limite di spesa ai fini del sismabonus, vanno considerate le singole unità censite in catasto prima dell'inizio dei lavori e non quelle risultanti alla fine degli stessi.

Con la **risposta n 256** del 7 agosto 2020, l'Agenzia delle entrate, promuovendo la condotta che la società istante intende tenere, dipana la questione attraverso i propri documenti di prassi che, nel tempo, hanno chiarito i vari ambiti della norma originaria, l'articolo 16 del decreto legge n. 63/2013.

La società, in poche parole, ha in programma l'effettuazione di interventi di miglioramento sismico su un unico immobile accatastato B/2, di sua proprietà e locato, e, prima di iniziare i lavori, intende frazionare e ri-accatastare il suddetto fabbricato in quindici diverse unità della stessa categoria. In tutto ciò auspica di poter beneficiare, per ciascuna unità immobiliare creata, delle agevolazioni sismabonus.

Ebbene, riguardo alla tipologia di immobili in argomento, l'Agenzia ricorda che, di recente, con la risoluzione n. 34/2020, nel recepire l'orientamento della Cassazione in merito a interventi di riqualificazione energetica su immobili appartenenti titolari di reddito d'impresa - la quale ha affermato che la distinzione tra "immobili strumentali", "immobili merce" e "immobili patrimonio" non rileva ex se ma incide solo sul piano contabile e fiscale, non essendo contemplata nell'articolo 1, comma 344, della legge n. 296/2006 alcuna distinzione oggettiva in riferimento agli immobili agevolabili - ha precisato che per ragioni di coerenza sistematica, il principio va applicato anche all'ambito del sismabonus (vedi articolo "**Eco e sima bonus senza limiti, sia oggettivi che soggettivi**")

In relazione ai fruitori, poi, con la circolare n. 29/2013 ha chiarito che il beneficio spetta a coloro che sostengono le spese, a condizione che *"le spese stesse siano rimaste a loro carico, e possiedono o detengono l'immobile in base ad un titolo idoneo"*, e, siccome tale detrazione si applica anche agli interventi sugli immobili produttivi, ha spiegato che *"per costruzioni adibite ad attività produttive, stante la particolare finalità della disposizione in esame di tutela delle persone prima ancora che del patrimonio, si intendono le unità immobiliari in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali"*.

E ancora, con la risoluzione n. 22/2018 ha riconosciuto l'agevolabilità degli interventi riguardanti immobili *"non utilizzati direttamente a fini produttivi da parte della società ma destinati alla locazione"*, come nel caso prospettato.

Infine, con la circolare n. 13/2019, al paragrafo "Spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio, per misure antisismiche ..." ha precisato che *"nel caso di interventi di recupero edilizio che comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, per l'individuazione del limite di spesa vanno considerate le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori (Circolare 11.05.1998, n. 121, paragrafo 3). Ciò anche nell'ipotesi in cui l'unità immobiliare su cui si effettuano i lavori non sia ad uso abitativo"*.

Tutto questo combinato porta dritto alla conclusione che la società istante potrà fruire del sismabonus, applicando il limite di spesa sulle singole unità immobiliari, come censite in catasto prima dell'avvio delle procedure autorizzatorie e, quindi, degli interventi edili che danno diritto all'agevolazione.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/tante-detrazioni-sismabonus-quant-sono-immobili-censiti>