

Normativa e prassi

Eco e sismabonus separati senza le “parti comuni degli edifici”

30 Settembre 2020

Detrazioni disgiunte per gli interventi da eseguire su un fabbricato costituito da un'unità abitativa e da due immobili divisi aventi carattere pertinenziale

 I lavori effettuati su un'unità immobiliare priva nel suo complesso di parti condominiali non potranno fruire della detrazione “Ecosismabonus” ma eventualmente potranno beneficiare delle singole detrazioni (Ecobonus e Sismabonus) in maniera distinta. Si, invece al Sismabonus sulle due pertinenze ma nel limite di spesa previsto per il fabbricato principale, non godendo le pertinenze di autonomo plafond. Sono alcune delle precisazioni contenute nella **risposta n. 419** del 29 settembre dell'Agenzia delle entrate.

Nell'interpello in esame l'istante chiede la corretta applicazione delle detrazioni spettanti per i lavori di demolizione e fedele ricostruzione di uno stabile che intende acquistare, composto da un'unità abitativa (A/4) e due fabbricati rurali pertinenziali, cioè l'ex stalla e l'ex pollaio, attualmente unità collabenti F2.

Il progetto di demolizione con fedele ricostruzione del corpo di fabbrica principale, prevede una ricostruzione con una volumetria inferiore, un miglioramento sismico, di almeno 2 classi, interventi di risparmio energetico e una fusione delle due unità immobiliari (A/4 ed F/2) in un'unica unità a uso residenziale. Per tali lavori intende godere della detrazione fiscale pari all'85% prevista dall'articolo 14, comma 2-*quater*.1, del DL n. 63/2013 (Ecosismabonus) calcolata sul limite di spesa 136mila euro moltiplicato per le n. 2 unità catastali indipendenti.

Inoltre, il progetto sul corpo di fabbrica principale prevede la realizzazione di opere interne di miglioramento energetico, per i quali l'istante ritiene di poter beneficiare della detrazione fiscale del 65%, applicabile sull'unica unità immobiliare residenziale.

Su tale intervento l'istante ha intenzione di fruire della detrazione "bonus mobili" per la sola unità residenziale di partenza.

Per quanto riguarda gli interventi sull'edificio a destinazione stalla/ripostiglio e sull'edificio a destinazione ex-pollaio/basso comodo, entrambi strumentali all'attività agricola, saranno oggetto di cambio destinazione d'uso per la realizzazione di garage doppio. Su tale intervento l'istante intende fruire delle detrazioni fiscali previste per il solo Sismabonus nella misura dell'80% (articolo 14, comma 2-*quater*.1, del DL n. 63/2013), essendo previsto un miglioramento sismico di 2 classi, con un plafond massimo spesa autonomo di euro 96mila moltiplicato per le n. 2 unità immobiliari.

L'istante in sintesi chiede se :

- gli interventi effettuati sul corpo di fabbrica principale possano considerarsi effettuati su un condominio minimo con la possibilità di cedere la detrazione spettante per tali interventi
- nel caso in cui il corpo di fabbrica principale non fosse considerato "mini condominio", se ai fini del sismabonus possa applicare due plafond di spesa relativo alle due unità immobiliari e se per gli interventi ecobonus valga il limite di detrazione previsto per la sola unità abitativa
- sia possibile spostare la ricostruzione di 20 metri
- l'ex stalla possa considerarsi come unità immobiliare indipendente e, pertanto, godere di un autonomo plafond di spesa pari a 96mila euro
- possa fruire del bonus mobili relativo agli interventi effettuati sull'unità abitativa.

Riguardo al primo quesito l'Agenzia rileva che l'edificio principale non si può considerare un mini-condominio, come ipotizzato dall'istante, in quanto essendo costituito esclusivamente da un'unità abitativa e dalle relative pertinenze, non sono ravvisabili le "parti comuni" richieste dalla norma. L'istante dunque non potrà fruire della detrazione prevista congiuntamente per la riduzione del rischio sismico e la riqualificazione energetica (Ecosismabonus) ma, eventualmente, potrà applicare i benefici in maniera distinta, avvalendosi, per le medesime spese, soltanto dell'una o dell'altra agevolazione al fine di evitare sovrapposizioni oggettive.

Ai fini della fruizione dell'ecobonus per le unità collabenti deve essere dimostrabile, ricorda l'Agenzia, che l'edificio è dotato di impianto di riscaldamento rispondente a determinate caratteristiche tecniche (Dlgs n. 311/2006) e che tale impianto è situato negli ambienti nei quali sono effettuati gli interventi di riqualificazione energetica.

L'Agenzia evidenzia che tali unità, anche se accatastate separatamente dall'edificio principale,

hanno carattere pertinenziale che conserveranno anche a seguito dei lavori. Pertanto, alle spese sostenute per gli interventi su tali pertinenze potrà applicarsi il sismabonus (articolo 16 del DL n. 63/2013), ma entro il limite di spesa di 96mila euro previsto per l'unità immobiliare principale, in quanto gli interventi realizzati sulle pertinenze non godono di un autonomo plafond.

Con riferimento al “bonus mobili” (articolo 16, comma 2, DL n. 63/2013) l'Agenzia precisa che tale agevolazione è prevista per i contribuenti che fruiscono della detrazione di cui all'articolo 16-bis del Tuir, vale a dire quelli *“relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione. Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari”*.

Di conseguenza l'Agenzia ritiene che gli interventi che l'istante intende realizzare rientrino tra quelli agevolabili anche ai fini del bonus mobili.

A completamento di quanto precisato, l'Agenzia ricorda che il Decreto Rilancio ha elevato a 110% l'aliquota della detrazione spettante per gli interventi antisismici e di riqualificazione energetica e ha introdotto, in alternativa alla fruizione diretta, l'opzione del contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo, fino a un importo massimo pari al contributo stesso e la cessione del credito d'imposta ad altri soggetti, inclusi istituti di credito e intermediari finanziari con possibilità, a loro volta, di ulteriore cessione.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/eco-e-sismabonus-separati-senza-parti-comuni-degli-edifici>