

Ecobonus e sismabonus: detrazione per interventi finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica

Nota Redazionale

Con le risposte agli interpelli nn. [138](#) e [139](#) del 22 maggio 2020, l'Agenzia delle Entrate ha fornito importanti chiarimenti in tema di detrazione per interventi finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica.

Più in dettaglio, nel caso prospettato con la risposta n. 138 l'istante, proprietaria per la quota di $\frac{1}{2}$ di un'unità immobiliare facente parte di un fabbricato - composto di tre unità immobiliari distintamente accatastate - intendendo procedere alla totale demolizione con successiva ricostruzione dell'intero edificio, previa acquisizione dell'intero fabbricato con successivo censimento al Catasto Edilizio Urbano come "unità collabente" (F/2), chiedeva se, seguendo l'*iter* previsto per la classificazione dello stabile - prima dell'inizio dei lavori - in unità collabenti, avesse diritto di accedere alla detrazione spettante per interventi effettuati sulle parti comuni di edificio e finalizzati, congiuntamente, alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica di cui all'art. 14, comma 2^{quater}.1, del D.L. n. 63/2013.

Questione simile veniva affrontata anche con la risposta n. 139, ove l'istante, residente all'estero ma proprietario in Italia di un immobile composto da 13 unità abitative distintamente accatastate, chiedeva conferma, anche in questo caso, della possibilità di poter fruire delle detrazioni c.d. "sisma + ecobonus" a seguito dell'effettuazione sull'edificio di interventi di demolizione e ricostruzione comportanti l'adozione di misure antisismiche e di efficientamento energetico.

L'Agenzia delle Entrate, concordando con quanto prospettato nei due singoli interpelli dagli istanti, fornendo due chiarimenti pressoché analoghi per entrambi i casi prospettati, ha ritenuto che si possa in entrambi i casi fruire della detrazione di cui al citato art. 14, comma 2^{quater}.1, del D.L. n. 63/2013.

E difatti, l'art. 14, comma 2^{quater}.1 del sopradetto decreto, stabilisce che per le spese relative agli interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 - finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica - spetta, in alternativa alle detrazioni previste, rispettivamente, dal comma 2^{quater} del medesimo art. 14 (per gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali che interessino l'involucro dell'edificio - c.d. ecobonus), e dal comma 1^{quinquies} dell'art. 16 (cd. sismabonus), una detrazione nella misura dell'80%, ove

gli interventi determinino il passaggio ad una classe di rischio inferiore, o nella misura dell'85% ove gli interventi determinino il passaggio a due classi di rischio inferiori.

La predetta detrazione - che spetta anche ai soggetti non residenti nel territorio dello Stato, che, come nel caso prospettato dall'istante nell'interpello n. 139, possiedono l'immobile oggetto degli interventi in base ad un titolo idoneo - è ripartita in dieci quote annuali di pari importo e si applica su un ammontare delle spese non superiore a 136.000,00 Euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

Ciò posto, a parere dell'Agenzia, essendo la suddetta detrazione *ex art. 14, comma 2 quater 1*, alternativa alla fruizione delle detrazioni previste per ciascuna categoria di intervento, la stessa competerà solo in presenza di tutti i requisiti richiesti per beneficiare del sismabonus e dell'ecobonus.

Più nello specifico, con riferimento agli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico, nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione, ai fini dell'applicazione del c.d. sismabonus di cui all'art. 16 D.L. n. 63/2013, è necessario che dal titolo amministrativo che assente i lavori risulti che l'opera consista in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione (tale qualificazione delle opere edilizie spetta al Comune, o ad altro ente territoriale competente in tema di classificazioni urbanistiche, e deve risultare dal titolo amministrativo che autorizza i lavori - cfr. [Circolare Agenzia Entrate n. 13/E 2019](#)).

Ai fini dell'ecobonus, invece, è necessario che gli edifici oggetto degli interventi siano "esistenti" - essendo esclusi dal beneficio i fabbricati di nuova costruzione - e che gli stessi abbiano determinate caratteristiche tecniche: in particolare, negli ambienti in cui si realizza l'intervento di risparmio energetico agevolabile devono essere già presenti impianti di riscaldamento. Tale condizione è richiesta per tutte le tipologie di intervento, ad eccezione dell'installazione dei pannelli solari e, dal 1° gennaio 2015, di quella dei generatori alimentati a biomassa e delle schermature solari.

In ordine poi alla possibilità di fruire della detrazione *de quo* per i lavori sulle parti comuni, nelle ipotesi di proprietario di un unico edificio composto da più unità immobiliari, l'Agenzia delle Entrate, richiamandosi alla circolare n. 13/E del 2019, ha, specificato che per parti comuni si intendono quelle riferibili a più unità immobiliari funzionalmente autonome - a prescindere dall'esistenza di una pluralità di proprietari - e che la locuzione "parti comuni di edificio" deve essere considerata in senso oggettivo e non soggettivo, andando riferita,

pertanto, alle parti comuni a più unità immobiliari e non alle parti comuni a più possessori.

Tale locuzione, quindi, pur non presupponendo l'esistenza di una pluralità di proprietari, richiede, comunque, la presenza di più unità immobiliari funzionalmente autonome. Nel caso, ad esempio, di un edificio costituito esclusivamente da un'unità abitativa e dalle relative pertinenze non sono, dunque, ravvisabili elementi dell'edificio qualificabili come "parti comuni".

Per di più, nel caso di interventi 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.

Da ultimo, con riferimento poi alla possibilità di fruire della detrazione anche nel caso di edifici censiti come "unità collabente" (F/2) (chiarimento richiesto nell'interpello n. 138) l'Agenzia, richiamandosi, ancora una volta, alla circolare n. 13/E del 2019, ha ribadito che, ai fini della detrazione sisma-ecobonus, è richiesta la sola esistenza dell'edificio, anche se lo stesso è classificato nella categoria catastale F/2 ("unità collabenti"). Pur trattandosi di categoria catastale riferita a fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, ciò non esclude che gli stessi possano essere considerati come edificio esistente, trattandosi, infatti, di manufatti già costruiti ed individuati catastalmente.

In ogni caso, anche per le unità collabenti, deve essere dimostrabile che l'edificio risulti dotato di impianto di riscaldamento rispondente alle caratteristiche tecniche previste dal D.Lgs. n. 311/2006 e che tale impianto sia situato negli ambienti nei quali dovranno essere effettuati gli interventi di riqualificazione energetica.

Ciò posto, a parere dell'Agenzia, al verificarsi delle sopradette condizioni, e nel rispetto degli altri adempimenti previsti ai fini delle detrazioni di cui all'articolo 14, comma 2 *quater*, del citato decreto legge n. 63 del 2013 e del successivo articolo 16, comma 1 *quinquies*, è quindi possibile fruire della detrazione di cui al comma 2 *quater*.1 del medesimo art. 14, la quale potrà essere applicata su un ammontare delle spese non superiore ad Euro 136.000,00 per ciascuna delle unità immobiliari costituenti inizialmente l'edificio oggetto degli interventi.