

## **I chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate in materia di ecosismabonus, sismabonus acquisti, bonus facciate e superbonus**

Nota Redazionale

Con sei consecutive risposte ad interpello pubblicate l'8 gennaio 2021, l'Agenzia delle Entrate ha fatto luce su alcuni degli aspetti controversi circa la portata applicativa dei principali bonus introdotti per incentivare gli interventi di ristrutturazione, miglioramento ed efficientamento del patrimonio edilizio.

Riportiamo di seguito una breve carrellata dei principali chiarimenti forniti in detta sede:

1) con la risposta ad interpello n. [18](#), avente ad oggetto la detrazione spettante per gli interventi "combinati" di riqualificazione energetica e di riduzione del rischio sismico (c.d. **ecosismabonus**) eseguiti sulle parti comuni di edifici nelle zone sismiche 1, 2 e 3 di cui all'art. 14 co. 2-*quater*.1 del d.l. n. 63/2013, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che:

- le pertinenze collocate in un edificio diverso da quello oggetto degli interventi non devono essere considerate ai fini della determinazione dell'ammontare massimo delle spese ammesse alla detrazione;
- nel caso di interventi eseguiti mediante unico contratto di appalto in parte riferito alle parti comuni dell'edificio e in parte riferito alle singole unità immobiliari, in virtù del principio secondo cui l'intervento più ampio assorbe quello minore (cfr. circolare n. [19/E](#) del 2020), rientrano nell'agevolazione in commento

*"anche le spese riguardanti gli interventi realizzati sulle singole unità immobiliari facenti parte dell'edificio interessato dagli interventi sulle parti comuni".*

Ciò a condizione che gli interventi realizzati sulle singole unità immobiliari siano di completamento dell'intervento sulle parti comuni nel suo complesso;

2) con le risposte ad interpello nn. [19](#), [25](#) e [26](#), l'Agenzia delle Entrate ha ribadito, tra le altre cose, che ai fini del c.d. **sismabonus acquisti** di cui al co. 1-*septies* dell'art. 16 del d.l. n. 63/2013, l'impresa cedente deve essere proprietaria dell'intero edificio che ha demolito nella sua interezza e successivamente ricostruito.

Nella stessa sede è stato inoltre chiarito che il credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante in forza del summenzionato decreto:

- non può essere ceduto parzialmente dal contribuente. Di conseguenza *“in presenza di diversi fornitori, la detrazione che può essere oggetto di cessione è commisurata all'importo complessivo delle spese sostenute nel periodo d'imposta nei confronti di ciascun fornitore. In presenza di due fornitori, quindi, è possibile anche cedere solo il credito corrispondente alla detrazione spettante per le spese sostenute nei confronti di uno dei due fornitori disposto ad acquisire il predetto credito”*;

- può essere ceduto *“ad un corrispettivo inferiore al suo valore nominale, fermo il diritto del cessionario a compensarlo per l'importo del suo valore nominale”*;

3) con la risposta a interpello n. [23](#), l'Agenzia delle Entrate si è occupata del c.d. **bonus facciate** di cui all'art. 1 co. 219-223 della l. n. 160/2019. Dopo aver ricordato che possono fruire del predetto *bonus* solo gli edifici rientranti nelle zone A o B di cui al DM n. 1444/68, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che detto incentivo spetta anche qualora gli edifici si trovino

*“in zone assimilabili alla zone “A” o “B” del d.l. n. 1444/1968 in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali”*.

Ed infatti, ancorché detto DM costituisca un riferimento necessario per i Comuni, che in sede di redazione degli strumenti urbanistici devono applicare i limiti di densità edilizia, di altezze e di distanze tra gli edifici, anche nei casi in cui intendano o debbano derogarli mediante gli strumenti di pianificazione, lo stesso non impone alle amministrazioni locali di applicare nei propri territori la suddivisione in zone e la conseguente denominazione prevista. Per tale ragione, si è

*“ritenuto che, ai fini del bonus facciate, gli edifici devono trovarsi in aree che, indipendentemente dalla loro denominazione, siano riconducibili o comunque equipollenti alle zone territoriali ‘A’ o ‘B’ individuate dal citato decreto n. 14444 del 1968”*;

4) infine, con la risposta ad interpello n. [24](#), l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che ai fini del c.d. **superbonus** introdotto dall'art. 119 del d.l. n. 34/2020, gli interventi edilizi, ad eccezione dell'impianto fotovoltaico, devono riguardare comunque edifici o unità immobiliari "esistenti", non essendo agevolati gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione. Qualora la ristrutturazione avvenga senza demolizione dell'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione compete solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una nuova costruzione (cfr. circ. 8 luglio 2020 n. [19/E](#)). In tal caso il contribuente ha l'onere di

*"mantenere distinte, in termini di fatturazione, le due tipologie di intervento (ristrutturazione e ampliamento) o, in alternativa, essere in possesso di un'apposita attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento, rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione ovvero dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi".*