

Risposta n. 286

OGGETTO: detrazione per intervento combinato di riduzione del rischio sismico e di riqualificazione energetica- Articolo 14, comma 2-quater.1, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 - ampliamento della preesistente volumetria

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'Istante rappresenta di essere unico proprietario di un edificio composto da 4 immobili distintamente accatastati - 2 di categoria C/6 e 2 di categoria A/3 - nel quale sono rinvenibili parti comuni alle predette unità immobiliari, sul quale intende effettuare interventi di ristrutturazione edilizia.

Prima dell'inizio del procedimento amministrativo di richiesta del permesso a costruire, intende compiere un frazionamento catastale, senza opere, dei magazzini situati nel piano seminterrato dell'edificio, funzionalmente autonomi e con accessi separati, che genererà 2 unità immobiliari in più.

I lavori da svolgere a seguito di rilascio del permesso a costruire da parte del Comune consistono nell'integrale ristrutturazione dell'intero edificio preesistente con opere di miglioramento sismico e riqualificazione energetica, senza demolizione dell'immobile stesso, con frazionamento delle unità immobiliari in più unità abitative,

cambio di destinazione d'uso in civile abitazione dei soli garage al piano terra e realizzazione di un corpo scala, vano ascensore (ambiente non riscaldato) esterno e giuntato al fabbricato.

Per le opere di ristrutturazione sulle parti comuni dell'edificio preesistente, l'Istante intende beneficiare delle detrazioni per intervento combinato di riduzione del rischio sismico e di riqualificazione energetica, di cui all' articolo 14, comma *2-quater* .1, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 e relativa cessione del credito d'imposta.

Tanto premesso, l'Istante chiede se, in qualità di unico proprietario, dell'edificio possa accedere alla predetta detrazione e se la fruizione dell'agevolazione possa essere pregiudicata:

- dal frazionamento dell'immobile con la creazione di altre due unità immobiliari già di fatto esistenti, autonomamente fruibili e con accessi separati;- dalla realizzazione di un corpo scala, vano ascensore (ambiente non riscaldato) esterno e giuntato al fabbricato che determina un ampliamento della preesistente volumetria.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante, pur essendo unico proprietario dell'intero edificio, ritiene di avere diritto alla detrazione di cui all' articolo 14, comma *2-quater*.1, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 per le spese relative agli interventi realizzati sulle parti comuni dell'edificio in quanto, come precisato in diversi documenti di prassi, la locuzione "*parti comuni di edificio*" va considerata in senso oggettivo e non soggettivo, riferibile, pertanto, alle parti comuni a più unità immobiliari e non alle parti comuni a più possessori. Ciò anche a seguito del frazionamento dell'immobile con la creazione di altre due unità immobiliari.

L'Istante ritiene, inoltre, di poter fruire della citata detrazione escludendo, tuttavia, dall'importo detraibile quello corrispondente alle spese relative al cd "*ampliamento*", poiché considerato "*nuova costruzione*". A tal fine, intende mantenere

distinte, in termini di fatturazione, le due tipologie di intervento o, in alternativa, essere in possesso di un'apposita attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento, rilasciata dal progettista, dal direttore dei lavori e dall'impresa di costruzione o ristrutturazione sotto le proprie responsabilità, utilizzando criteri oggettivi.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 14, comma *2-quater.1*, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, 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 articolo 14 per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali che interessino l'involucro dell'edificio (cd. *ecobonus*), e dal citato comma *1-quinquies* dell'articolo 16 (cd. *sismabonus*), una detrazione nella misura dell'80 per cento, ove gli interventi determinino il passaggio ad una classe di rischio inferiore, o nella misura dell'85 per cento, ove gli interventi determinino il passaggio a due classi di rischio inferiori.

La predetta detrazione è ripartita in dieci quote annuali di pari importo e si applica su un ammontare delle spese non superiore a 136.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

La detrazione in questione, in quanto alternativa alla fruizione delle detrazioni distintamente previste per ciascuna categoria di intervento, competerà in presenza di tutti i requisiti necessari ai fini della spettanza delle due detrazioni che sostituisce; inoltre, come precisato nella circolare 8 luglio 2020, n. 19/E a tale detrazione sono riferibili, in via generale, i chiarimenti forniti in relazione alle detrazioni sostituite.

In particolare, gli interventi devono essere realizzati, in base a procedure

autorizzatorie successive al 1° gennaio 2017, su parti comuni di edifici ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, di cui all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003.

E' necessario, inoltre, che l'efficacia degli interventi effettuati, tale da determinare la riduzione di una o due classi di rischio sismico, sia attestata, da parte di professionisti abilitati, in base a quanto stabilito dal decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 28 febbraio 2017, n. 58. Gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico, oggetto dell'agevolazione in commento, sono quelli sono quelli indicati all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera i), del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR), di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, 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.»*. Per gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico - che non costituiscono, dunque, una nuova categoria di interventi agevolabili - il citato articolo 16-*bis* del TUIR costituisce la disciplina generale di riferimento.

Gli interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici, finalizzati al risparmio energetico, agevolabili ai sensi del citato comma 2-*quater*.1 dell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013, sono quelli che interessano l'involucro dell'edificio stesso con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo nonché quelli diretti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva che conseguano almeno la qualità media di cui alle tabelle 3 e 4 dell'allegato 1

del decreto interministeriale del 26 giugno 2015. "*Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*". Per tali interventi è necessario, inoltre, che l'immobile oggetto degli interventi medesimi sia dotato di impianto di riscaldamento.

Sia gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico che quelli finalizzati al risparmio energetico devono essere realizzati, ai fini delle detrazioni rispettivamente spettanti, su edifici esistenti", essendo esclusi dal beneficio i fabbricati di nuova costruzione. Inoltre, nel caso di interventi di ristrutturazione 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".

E', pertanto, necessario che dal titolo amministrativo che assente i lavori risulti che l'opera consista in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente [cfr. articolo 3, comma 1, lett. d), del d.P.R. n. 380 del 2001] e non in un intervento di nuova costruzione [cfr. articolo 3, comma 1, lett. e), del DPR n. 380 del 2001]. Tale qualificazione delle opere edilizie spetta al Comune, o altro ente territoriale competente in tema di classificazioni urbanistiche, e deve risultare dal titolo amministrativo che autorizza i lavori.

Ai fini delle detrazioni spettanti per gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico e per quelli finalizzati al risparmio energetico, 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.

In ordine alla possibilità di fruire della detrazioni per i lavori sulle parti comuni, in qualità di proprietario di un unico edificio composto da più unità immobiliari, inoltre, con la citata circolare n. 19/E del 2020 è stato, da ultimo, ribadito 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 e va 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, tuttavia, 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".

I chiarimenti forniti in relazione agli interventi effettuati sulle parti comuni di edifici (ivi compresi quelli in condominio) ammessi alla detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio, tra cui rientrano, come già precisato anche gli interventi ammessi al cd. *sismabonus*, sono riferibili, in via generale, anche alla detrazione per interventi di riqualificazione energetica.

Nella medesima circolare è stato, infine, ribadito che, 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 ammesso alla detrazione, vanno considerate le unità immobiliari censite in catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori.

Tanto premesso, si ritiene che nel caso in esame, l'Istante potrà fruire della detrazione di cui al citato articolo 14, comma 2-*quater*, del decreto legge n. 63 del 2013, in presenza di tutti i requisiti necessari ai fini della spettanza delle due detrazioni che sostituisce, sopra illustrati, che vanno verificati con riferimento alla porzione esistente dell'edificio atteso che, come già precisato, la detrazione compete solo per le spese riferibili a tale porzione configurandosi, invece, l'ampliamento, una "nuova costruzione".

Al verificarsi delle dette condizioni, e nel rispetto di ogni altro adempimento previsto 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*, che non sono oggetto della presente istanza di interpello, la detrazione di cui al comma 2 *quater*. 1 del medesimo articolo 14, va applicata su un ammontare delle spese non superiore ad euro 136.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari costituenti l'edificio oggetto degli interventi all'inizio dei lavori.

L'Istante potrà, altresì, optare per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante in base a quanto previsto dal Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 18 aprile 2019, prot. 100372, ai sensi del quale, per le modalità di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per le spese sostenute per gli interventi in esame si applicano le disposizioni del Provvedimento 28 agosto 2017, prot. 165110. Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)