

**Risposta n. 419**

**OGGETTO:** Interventi finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica (cd. ecosismabonus) effettuati su parti comuni di edifici (art. 14, comma 2-quater.1, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63).

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

**QUESITO**

L'Istante rappresenta di voler acquistare un immobile in categoria catastale A/4 con relativa pertinenza (C/6) e due fabbricati rurali in categoria catastale F2 (unità collabenti) che erano a destinazione produttiva (ex stalla e pollaio/basso comodo) con l'intenzione di effettuare "*una ristrutturazione con demolizione e fedele ricostruzione di preesistenti edifici*", beneficiando della detrazione cd. *ecosismabonus*.

L'Istante espone che il corpo principale di fabbrica principale è possibile considerarlo come condominio minimo, in quanto composto da n. 2 unità immobiliari, con parti comuni, abitazione (A/4) ed edificio produttivo, ex-stalla fienile (F/2), strumentale all'attività agricola.

Il progetto di demolizione con fedele ricostruzione del corpo di fabbrica principale, con il medesimo titolo edilizio di "*ristrutturazione e restauro conservativo*", prevede una ricostruzione con una volumetria inferiore, un miglioramento sismico,

di almeno 2 classi, e interventi di risparmio energetico, una fusione delle due unità immobiliari (A/4 ed F/2) in un'unica unità ad uso residenziale, ed uno spostamento di sedime di 20 metri per il rispetto delle normative urbanistiche.

Per tali interventi intende, godere della detrazione fiscale prevista nella misura dell'85 per cento calcolata su un limite di spesa di euro 136.000 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, non conseguenti agli interventi su parti comuni, sui quali il committente ha intenzione di beneficiare della detrazione fiscale del 65 per cento, applicabile sull'unica unità immobiliare residenziale in quanto solo quest'ultima gode dei requisiti previsti per il miglioramento energetico. Su tale intervento, trattandosi di una fusione in una unità residenziale, l'Istante ha intenzione di godere della detrazione bonus mobili per la sola l'unità residenziale di partenza.

Per quanto riguarda gli interventi che riguarderanno il corpo di fabbrica secondario staccato (Part. 112 sub 2 + Part. 170 sub 3), composto da n. 2 unità immobiliari, edificio a destinazione stalla/ripostiglio (C/6) ed edificio a destinazione ex-pollaio/basso comodo (F/2 ora collabente), entrambi strumentali all'attività agricola, saranno oggetto di cambio destinazione d'uso per la realizzazione di garage doppio. Su tale intervento intende fruire delle detrazioni fiscali previste per il solo sismabonus nella misura dell'80 per cento essendo previsto un miglioramento sismico di 2 classi, con un *plafond* massimo dispesa autonomo di euro 96.000 moltiplicato per le n. 2 unità immobiliari.

Tanto premesso, l'Istante 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 possa applicare due *plafond* di spesa relativo alle due unità

immobiliari per le detrazioni previste per interventi antisismici, mentre, per gli interventi ecobonus, il limite di detrazione previsto per la sola unità immobiliare in origine destinata ad abitazione;

- sia possibile spostare la ricostruzione di 20 metri di sedime;
- il corpo di fabbrica staccato "ex stalla" possa considerarsi come unità immobiliare indipendente e, pertanto, godere di un autonomo plafond di spesa pari a 96.000 euro; - possa fruire del bonus mobili relativo agli interventi effettuati sull'unità abitativa.

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'Istante ritiene che:

- il corpo di fabbrica principale possa essere considerato un "*mini condominio*" con la possibilità di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per interventi eco bonus potenziato sulle parti comuni dell'edificio con un limite di spesa pari a 272.000 euro;
- l'unità immobiliare del corpo di fabbrica staccato "ex stalla" possa considerarsi indipendente e possa pertanto godere di un *plafond* autonomo di spesa di 96.000 euro;
- sia possibile godere del bonus mobili inerente gli interventi edilizi effettuati sull'abitazione.

### **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 (cd. *ecosismabonus*) - 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 comma 1-*quinquies* dell'articolo 16 (cd. *sismabonus*) del citato decreto n. 63 del 2013, 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 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.

Pertanto, è 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; ciò anche con riferimento all'ipotesi, prospettata dall'Istante, di effettuare gli interventi con uno spostamento di sedime dell'edificio.

Nella medesima circolare n. 19/E è stato, altresì, confermato che gli edifici interessati dall'agevolazione devono avere determinate caratteristiche tecniche e, in particolare, devono essere dotati di impianti di riscaldamento, presenti negli ambienti in cui si realizza l'intervento di risparmio energetico agevolabile. Tale condizione è richiesta per tutte le tipologie di intervento, ad eccezione dell'installazione dei pannelli solari e, dal 1° gennaio 2015, dei generatori alimentati a biomassa e delle schermature solari.

Con riguardo al primo quesito posto dall'Istante sulla possibilità di considerare l'edificio principale come un condominio si osserva che la citata circolare n. 19/E ha precisato che qualora un intero edificio sia posseduto da un unico proprietario e siano comunque in esso rinvenibili parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate, tale soggetto ha diritto alla detrazione per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni.

La locuzione «*parti comuni di edificio residenziale*» 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.

Se l'edificio è costituito esclusivamente da un'unità abitativa e dalle relative pertinenze, non sono ravvisabili elementi dell'edificio qualificabili come «*parti comuni*» e, pertanto, non è possibile considerare un autonomo limite di spesa per ciascuna unità.

Nel caso oggetto di interpello il corpo principale è costituito da un'unità abitativa A/4 e due edifici accatastati autonomamente ma di carattere pertinenziale (a lavori completati due unità verranno accorpate e si realizzerà un'unità residenziale e una pertinenza a cui si aggiungerà un garage doppio ricavato dall'altro edificio). Pertanto,

non essendo ravvisabili parti comuni a più unità immobiliari, l'Istante non potrà fruire della detrazione prevista per interventi finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica (*ecosismabonus*).

L'Istante potrà eventualmente fruire in maniera distinta delle detrazioni previste per interventi di riqualificazione energetica e interventi antisismici previste rispettivamente dai citati articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013 per i lavori che intende effettuare sulle singole unità immobiliari.

In considerazione della possibile sovrapposizione degli ambiti oggettivi previsti dalle due normative, il contribuente può avvalersi, per le medesime spese, soltanto dell'una o dell'altra agevolazione, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna di esse e contabilizzando separatamente le spese riferite ai due diversi interventi.

Si fa presente che l'esistenza dell'edificio è riconosciuta anche se lo stesso è classificato nella categoria catastale F/2 ("*unità collabenti*") in quanto, pur trattandosi di categoria riferita a fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, ciò non esclude che lo stesso possa essere considerato come edificio esistente, trattandosi di un manufatto già costruito e individuato catastalmente.

Ai fini della fruizione dell'*ecobonus* per le unità collabenti deve essere dimostrabile che l'edificio è dotato di impianto di riscaldamento rispondente alle caratteristiche tecniche previste dal decreto legislativo n. 311 del 2006 e che tale impianto è situato negli ambienti nei quali sono effettuati gli interventi di riqualificazione energetica.

Con riferimento agli interventi che l'Istante intende effettuare sul secondo corpo di fabbrica nella relazione del geometra allegata all'istanza emerge che "*l'immobile secondario posto a sud riguarda 2 fabbricati congiunti, costituito da locali ad uso portico con sviluppo a piano terra (lato ovest) e deposito attrezzi con sviluppo anch'esso al piano terra ad uso ex stalletta ed ex porcile/pollaio (lato est), ad uso strumentali della precedente attività agricola e distinti in catasto come segue:*

*F° 11 mapp. 113 - F/2 (collegato catastalmente all'abitazione 112 sub 1);*

*F 11 mapp. 170 sub 2 - F/2 ora collabente."*

Dette unità, anche se accatastate separatamente dall'edificio principale, sembrano avere un carattere pertinenziale che conserveranno anche a seguito dei lavori. Pertanto, alle spese sostenute per gli interventi su tali pertinenze potrà applicarsi il *sismabonus* previsto dal citato articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, ma nel medesimo limite di spesa di 96.000 euro previsto per l'unità immobiliare principale, in quanto gli interventi realizzati sulle pertinenze non godono di un autonomo limite di spesa.

Con riferimento alla detrazione per le spese sostenute per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di recupero (cosiddetto "*bonus mobili*") disciplinata dall'articolo 16, comma 2, del decreto legge n. 63 del 2013 si fa presente che tale agevolazione è prevista per i contribuenti che fruiscono della detrazione di cui all'articolo 16-*bis* del TUIR.

Considerato, come sopra detto, che per gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico l'articolo 16-*bis* del TUIR costituisce la disciplina generale di riferimento e che per accedere al bonus mobili, è necessario che i contribuenti effettuino sugli immobili agevolati gli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (cosiddetto "Testo unico dell'edilizia") si ritiene che gli interventi che si intendono effettuare rientrino tra quelli agevolabili anche ai fini del bonus mobili.

L'Istante, pertanto, nel rispetto degli altri requisiti richiesti dalla normativa, potrà fruire delle agevolazioni fiscali in argomento per l'arredo dell'abitazione.

Si segnala, da ultimo, che l'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020 n. 77, prevede che per specifici interventi di riqualificazione energetica di cui al citato articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 e per gli interventi antisismici di cui ai commi da 1-*bis* a 1-*septies*



del citato articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, l'aliquota delle detrazioni spettanti è elevata al 110 per cento per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

Inoltre, il successivo articolo 121 stabilisce, tra l'altro, che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per i predetti interventi possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà, per questi ultimi di successiva cessione.

Con circolare 8 agosto 2020 n. 24/E, sono stati forniti i primi chiarimenti in merito di carattere interpretativo necessari a definire in dettaglio l'ambito dei soggetti beneficiari e degli interventi agevolati e, in generale, gli adempimenti a carico degli operatori.

Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020, sono state definite le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322.

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)**