

**Risposta n. 139**

**OGGETTO:** Detrazione per interventi finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica, l'articolo 14, comma 2-quater.1, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 - Cessione del credito.

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

**QUESITO**

L'Istante rappresenta di essere residente all'estero e di essere proprietario in Italia di un immobile composto da 13 unità abitative distintamente accatastate.

L'edificio, sito a L'Aquila, è stato gravemente danneggiato dal sisma del 2009 e, per l'entità e la diffusione dei danni riportati, lo stabile è stato in gran parte demolito con ordinanza sindacale nei giorni immediatamente successivi al violento sisma, al fine di scongiurare possibili danni alla via pubblica. L'istante ha intenzione di effettuare sull'edificio interventi edilizi di demolizione e ricostruzione, che comporteranno l'adozione di misure antisismiche e di efficientamento energetico e chiede conferma della possibilità di fruire delle detrazioni c.d. "*sisma+ecobonus*" avvalendosi della cessione del credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi che verranno effettuati.

## **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'istante, pur essendo unico proprietario di intero immobile costituito da 13 sub con relative parti comuni, ritiene di poter fruire della detrazione di riduzione rischio sismico e riqualificazione energetica nella misura di euro 136.000 da moltiplicare per le 13 unità immobiliari, con l'applicazione delle aliquote dell'80, dell'85 per cento a seconda della riduzione della classe di rischio sismico dell'edificio e del miglioramento dell'efficienza energetica, come previsto dal decreto legge n. 63 del 2013. Ritiene altresì di poter cedere il credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi che verranno effettuati. L'istante, inoltre elenca una serie di comportamenti che intende porre in essere tra i quali: a) valutazione della classe sismica di partenza dell'edificio attraverso ricostruzione modello, utilizzando progetto originario, documentazione fotografica e risultati prove strutturali da eseguirsi sulle poche porzioni rimaste applicando metodo convenzione; b) valutazione energetica di partenza dell'edificio attraverso ricostruzione caratteristiche costruttive, utilizzando progetto originario, documentazione fotografica e i valori di riferimento per edifici coevi a quello in oggetto; c) presentazione progetto di ristrutturazione edilizia in Comune, comprendente completamento demolizione delle poche parti rimaste e ricostruzione dell'immobile con stessa volumetria, unitamente alle due asseverazioni della classe di rischio sismico ante e post intervento; d) realizzazione intervento di ristrutturazione edilizia attraverso il completamento della demolizione e la ricostruzione integrale dell'edificio con la volumetria pre sisma.

## **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Preliminarmente si osserva che il seguente parere viene fornito nel presupposto non verificato che gli interventi che si intendono porre in essere, in mancanza del titolo edilizio, non ancora richiesto al Comune competente, consistano in un intervento di

conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione.

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. *sisma bonus*), 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 - che spetta anche ai soggetti non residenti nel territorio dello Stato, che possiedono o detengono 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 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

Il successivo comma 2-*sexies* del citato art. 14 del d.l. n. 63 del 2013 prevede che *"in luogo della detrazione, i soggetti beneficiari, [...], possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito."*

La possibilità di cedere il credito d'imposta derivante dall'esecuzione degli interventi in esame è prevista solo per gli interventi realizzati su parti comuni di edifici.

Al riguardo, con la circolare del 31 maggio 2019 n. 13/E, è stato confermato 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,

detto soggetto ha diritto alla detrazione per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni.

La locuzione "parti comuni", 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".

Con le circolari del 18 maggio 2018 n. 11/E e del 23 luglio 2018 n. 17/E, sono stati forniti chiarimenti in merito all'ambito applicativo della cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di efficienza energetica (cd. *ecobonus*) e per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche (cd. *sismabonus*) e l'individuazione dei soggetti in favore dei quali può essere effettuata la cessione del credito.

I chiarimenti forniti con le citate circolari valgono anche relativamente alla cessione della detrazione (*sisma+ecobonus*) di cui al richiamato comma 2-*quater*.1 dell'articolo 14, trattandosi, di una detrazione alternativa a quelle previste dagli articoli 14 e 16 del d.l. n. 63 del 2013, avendone analoghi presupposti applicativi e la medesima funzione incentivante.

Nella fattispecie in esame, si ritiene che l'istante potrà fruire della detrazione di cui al citato articolo 14, comma 2-*quater*.1, del decreto legge n. 63 del 2013, che, 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 sopra illustrati.

In particolare, con riferimento agli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico, nel caso di un intervento di demolizione e ricostruzione, ai fini dell'applicazione del cd. *sisma bonus* di cui al citato articolo 16 del decreto legge n. 63 del 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 [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 d.P.R. 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 (cfr. circolare n. 13/E del 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 abbiano determinate caratteristiche tecniche, 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.

Al verificarsi delle dette 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*, 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 per ciascuna delle unità immobiliari costituenti inizialmente l'edificio oggetto degli interventi.

Per completezza si fa presente, infine, che esulano dall'ambito applicativo dell'interpello, le altre questioni tecniche e i comportamenti fattuali che l'istante intende porre in essere.

**IL DIRETTORE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**