Sismabonus ed Ecobonus: Chiarimenti dell’Agenzia delle Entrate

4 Maggio 2018

L’Agenzia delle Entrate con la **Circolare 27 aprile 2018, n. 7/E** avente ad oggetto “*Guida alla dichiarazione dei redditi delle persone fisiche relativa all’anno d’imposta 2017: spese che danno diritto a deduzioni dal reddito, a detrazioni d’imposta, crediti d’imposta e altri elementi rilevanti per la compilazione della dichiarazione e per l’apposizione del visto di conformità*” ha predisposto un vero e proprio *vademecum* su detrazioni, deduzioni, crediti d’imposta, ritenute, documenti da presentare e conservare con la dichiarazione dei redditi con lo scopo di guidare cittadini, intermediari e uffici nell’adempimento fiscale più importante dell’anno.

Un interessante paragrafo della circolare è dedicato alle **Spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio** (Righi E41/E53, quadro E, sez. IIIA e IIIB) dove, tra l’altro è precisato che in caso di lavori condominiali, i limiti di spesa massimi previsti per il *Sismabonus* (96.000 euro) e per l’*Ecobonus* (40.000 euro) operano per ciascuna unità immobiliare di cui si compone l’edificio e, autonomamente, per ognuna delle relative pertinenze.

Tra le varie agevolazioni, vengono approfonditi anche i *bonus* fiscali relativi agli interventi antisismici eseguiti sugli edifici ubicati nelle zone ad alta pericolosità sismica (cd. *Sismabonus*, in vigore sino al 31 dicembre 2021) e quelli spettanti per interventi di riqualificazione energetica di fabbricati esistenti (cd. *Ecobonus*, in vigore sino al prossimo 31 dicembre 2018 per i lavori riguardanti le singole unità immobiliari e, sino al 31 dicembre 2021, per quelli realizzati sulle parti comuni condominiali).

Sismabonus

Riguardo al *Sismabonus* la **Circolare n. 7/E** fornisce alcuni chiarimenti aggiuntivi rispetto a quanto sino ad oggi precisato sul tema dalla medesima Agenzia delle Entrate anche con la **Risoluzione n. 34/E** che ha ammesso il *Sismabonus* anche in caso di interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, a condizione che venga mantenuta la volumetria originaria.

In particolare, riguardo all'**ammontare massimo di spesa agevolata pari a 96.000 euro**, viene chiarito che lo stesso opera:

- come **limite unico, in caso di realizzazione, sullo stesso edificio, di interventi di natura diversa, quali, ad esempio, interventi antisismici e di manutenzione straordinaria**. A parere dell'Agenzia, infatti, gli interventi antisismici ricadenti nel *Sismabonus* non possono fruire di un autonomo limite di spesa rispetto a quelli più generali di recupero edilizio, visto che non costituiscono una nuova categoria di interventi agevolabili;
- come **limite autonomo**, riferito ad **ogni singola unità immobiliare ed a ciascuna delle relative pertinenze**, **in caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio condominiale**. Così, ad esempio, nel caso in cui il fabbricato sia composto da 5 unità immobiliari e 3 pertinenze autonomamente accatastate, la detrazione andrà calcolata su un importo massimo di spesa pari a 768.000 euro (96.000 euro x 8 unità), da attribuire ai vari condòmini in base ai millesimi di proprietà, o sulla base dei diversi criteri stabiliti dall'assemblea.

Ulteriori precisazioni vengono fornite anche sulla **cessione del credito d'imposta**, ammessa per i singoli condòmini in caso di interventi realizzati sulle parti comuni, che danno diritto alla detrazione nelle percentuali più alte del 75% o dell'85%, a seconda se, dall'intervento realizzato, si ottenga il passaggio, rispettivamente, ad una o a due classi di rischio inferiore con la precisazione che la **possibilità di cedere il credito riguarda tutti i condòmini, potenziali beneficiari della detrazione, compresi coloro che, in concreto, non potrebbero fruirne in quanto non tenuti al versamento dell'imposta**.

Ecobonus

Per quanto riguarda l'*Ecobonus*, ossia la detrazione spettante per interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti, la Circolare n. 7/E, nell'effettuare un *excursus* sulla complessiva operatività dello stesso, fornisce anche alcuni nuovi chiarimenti, prevalentemente in tema di calcolo dell'ammontare di spesa massima agevolata in caso di lavori condominiali e sulla possibilità di cedere a terzi la corrispondente detrazione sotto forma di credito d'imposta.

In particolare, per ciò quanto riguarda gli **interventi condominiali**, per i quali la

detrazione spetta, sino al 31 dicembre 2021 ed in base ad una percentuale più elevata (pari al 70% o al 75%, a seconda del tipo di intervento energetico realizzato), viene precisato che **il limite dei 40.000 euro, previsto dalla norma come tetto massimo di spesa agevolata, deve riferirsi autonomamente a ciascuna unità immobiliare di cui si compone il fabbricato e ad ognuna delle pertinenze**. Riprendendo l'esempio riportato nella Circolare stessa, nel caso in cui l'edificio sia composto da 5 unità immobiliari e 3 pertinenze autonomamente accatastate (es. box, cantina, soffitta), la detrazione è calcolata su un importo massimo di spesa di 320.000 euro (40.000 euro x 8 unità), da attribuire ai condomini in base ai millesimi di proprietà.

Infine, tra le novità, viene precisato anche per l'*Ecobonus* che l'eventuale **cessione del credito d'imposta deve riguardare l'intera detrazione spettante e non le eventuali rate residue di detrazione non utilizzata.**

Ovviamente la **Circolare n. 7/E**, essendo riferita al periodo d'imposta 2017, non tiene conto delle novità apportate dall'ultima legge di Bilancio 2018 (**legge 205/2017**) che, tra l'altro, ha esteso la possibilità di cedere l'*Ecobonus* anche in caso di interventi "energetici" eseguiti all'interno di singole unità immobiliari e non solo per quelli realizzati su parti comuni condominiali, come era invece previsto prima dell'intervento dell'ultima legge di Bilancio.

CIRCOLARE+7+E