

# Condominio, come calcolare i limiti di spesa per sismabonus ed ecobonus

---

7 Maggio 2018

I tetti di spesa per gli interventi di messa in sicurezza antisismica ed efficientamento energetico, effettuati in condominio, si calcolano in base al numero delle unità immobiliari e delle pertinenze.

La spiegazione è contenuta nella **circolare 7/E/2018** con cui l'Agenzia delle Entrate ha fornito una guida alla dichiarazione dei redditi.

## Sismabonus e Ecobonus, i tetti di spesa in condominio

La detrazione fiscale per gli interventi di adeguamento o miglioramento antisismico in condominio si calcola su un ammontare delle spese non superiore a 96mila euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari.

Per l'Ecobonus, il tetto di spesa su cui calcolare la detrazione è di 40mila euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari.

In entrambi i casi bisogna tenere conto anche delle eventuali **pertinenze** alle unità immobiliari. Pertanto, ad esempio, nel caso in cui l'edificio sia composto da 5 unità immobiliari e 3 pertinenze autonomamente accatastate, il Sismabonus è calcolato su un importo massimo di spesa di 768mila euro (96mila euro x 8 unità), mentre l'Ecobonus su un importo massimo di spesa di 320mila euro (40mila euro x 8 unità). La detrazione viene attribuita successivamente ai condòmini in base ai millesimi di proprietà o sulla base dei diversi criteri stabiliti dall'assemblea.

## Sismabonus e Ecobonus in condominio

L'Agenzia delle Entrate ha ricordato che in condominio la detrazione fiscale per gli interventi di adeguamento e miglioramento antisismico ammonta al 75% se l'intervento determina il passaggio ad una classe di rischio inferiore e all'85% se l'intervento determina il passaggio a due classi di rischio inferiori.

Per calcolare il miglioramento antisismico generato da un intervento di messa in sicurezza è necessario basarsi sulle Linee guida per la classificazione sismica degli edifici (**DM 28 febbraio 2017**), strumento attuativo del Sismabonus che introduce 8 classi di rischio sismico: da A+ (meno rischio), ad A, B, C, D, E, F e G (più rischio).

Ricordiamo che i lavori di efficientamento energetico nei condomini hanno diritto ad una detrazione del 70% qualora i lavori interessino almeno il 25% dell'involucro e del 75% se con l'intervento di miglioramento della prestazione energetica invernale ed estiva si consegue almeno la qualità media di cui al DM 26 giugno 2015.

## **Sismabonus ed Ecobonus, come cedere il credito**

I condòmini beneficiari del **Sismabonus** possono scegliere di cedere il credito corrispondente alla detrazione ai fornitori che hanno effettuato gli interventi o ad altri soggetti privati (persone fisiche, anche se esercitano attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti). Non è possibile, invece, cederlo a istituti di credito, intermediari finanziari e amministrazioni pubbliche. La cessione deve riguardare l'intera detrazione in quanto il condòmino non può cedere rate residue di detrazione.

Con l'**Ecobonus** ci sono invece più opzioni. Tutti i condòmini hanno la possibilità di optare per la cessione del credito corrispondente all'Ecobonus ai fornitori che hanno effettuato gli interventi o ad altri soggetti privati, tranne che alle banche o ad altri intermediari finanziari.

Solo i **condòmini incipienti** (con meno di 8mila euro di reddito nel 2017) possono cedere il credito di imposta corrispondente alla detrazione fiscale per l'efficientamento energetico anche a banche o ad altri intermediari finanziari.

Per i lavori realizzati nel 2018 è infine possibile la cessione del credito non solo per gli interventi sulle parti comuni dei condomini, ma anche per quelli sulle singole unità immobiliari. La novità è stata prevista dalla **Legge di Bilancio 2018**, che ha ridisegnato profondamente tutta la normativa sull'efficientamento energetico degli edifici.

Nei giorni scorsi il viceministro del Tesoro, Enrico Morando, ha annunciato che **è in arrivo una circolare** per semplificare i meccanismi di cessione del credito e rendere lo strumento maggiormente fruibile.

## **Acquisto di case antisismiche**

Se gli interventi per la riduzione del rischio sismico, che danno diritto alle più elevate detrazioni del 70% o dell'80%, sono effettuati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, nei comuni che si trovano in zone classificate a rischio sismico 1 (ex Opcm 3519/2016), mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, chi compra l'immobile nell'edificio ricostruito può usufruire di una detrazione pari, rispettivamente, al 75% o all'85% del prezzo di acquisto della singola unità immobiliare, come riportato nell'atto pubblico di compravendita, entro un ammontare massimo di 96mila euro.

La ricostruzione dell'edificio può determinare anche un **aumento volumetrico** sempre che le norme urbanistiche in vigore permettano tale variazione. È inoltre necessario che le imprese di costruzione o ristrutturazione provvedano, entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile.