

Ecobonus – Nuove risposte dell’Agenzia delle Entrate

1 Luglio 2019

Ecobonus – Nuove risposte dell’Agenzia delle Entrate

Le agevolazioni per la riqualificazione energetica degli edifici spettano anche per gli interventi che comportano la demolizione e ricostruzione del fabbricato con una volumetria inferiore rispetto a quella preesistente, sempre nel rispetto dei limiti di efficienza e trasmittanza energetica posti normativamente a vincolo per l’accesso del beneficio.

Allo stesso modo, nell’ipotesi in cui uno solo dei condòmini sostenga integralmente a titolo personale le spese per il rifacimento del tetto dell’edificio condominiale, lo stesso beneficio spetta anche con riferimento alle spese eccedenti la quota parte a lui riferibile in base alla tabella millesimale.

Questi gli ultimi chiarimenti dell’Agenzia delle Entrate in tema di applicabilità delle detrazioni per la riqualificazione energetica (cd. *Ecobonus*[\[1\]](#)), contenuti rispettivamente nelle **risposte dell’Agenzia delle Entrate n.210 e n.213 del 27 giugno 2019**.

Demolizione e ricostruzione con riduzione volumetrica

Al riguardo, l’Agenzia delle Entrate chiarisce che la detrazione per interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti risulta **applicabile** anche nell’ipotesi di interventi di **demolizione e ricostruzione** da cui risulti **una volumetria inferiore rispetto a quella preesistente**.

Come già affermato in tema di **detrazione IRPEF del 50%** per le ristrutturazioni edilizie[\[2\]](#), l’Amministrazione finanziaria argomenta la propria posizione rinviando a quanto specificato dal parere del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici del 16 luglio 2015, che ha sciolto alcuni nodi interpretativi circa l’esatta individuazione degli interventi di “*ristrutturazione edilizia*”, di cui all’art.3, co.1, lett. d, del D.P.R. 380/2001[\[3\]](#).

Secondo tale Organismo, in particolare, gli «*interventi di demolizione e ricostruzione che non sfruttino l’intera volumetria preesistente, ma ne ricostruiscano soltanto una quota parte (...) appaiono rientrare a pieno titolo nella fattispecie della ristrutturazione edilizia*».

L’Agenzia, tuttavia, ribadisce che tale conclusione può ritenersi valida soltanto nel caso in cui l’intervento di riqualificazione sia riferito ad un immobile non sottoposto ai vincoli previsti dal D.Lgs. 42/2004 (cd. “*Codice beni culturali e paesaggio*”).

Infatti, per tale tipologia di immobili, cd. immobili sottoposti “*a vincolo*”, tra gli interventi di “*ristrutturazione edilizia*”, di cui all’art.3, co.1, lett. d, del D.P.R. 380/2001, sono ricompresi quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione e nel ripristino di edifici crollati o demoliti, solo se viene rispettata la sagoma dell’edificio preesistente, requisito che non può essere rispettato in caso di variazione volumetrica (anche in diminuzione).

Spese su “parti comuni” sostenute da un unico condomino

Nell’ipotesi di rifacimento del tetto di un condominio, in presenza di spese sostenute da uno solo dei condòmini, l’*Ecobonus* è riconosciuto, nella misura del 65% e nel rispetto di un unico limite massimo di spesa pari a 60.000 euro, per l’intero ammontare delle stesse, e non solo sulle spese a lui riferibili in base alla tabella millesimale.

In tal caso, per i pagamenti eseguiti (in acconto e a saldo) nel periodo d’imposta 2018, viene ammessa la cessione del credito, ma resta fermo che, trattandosi di lavori condominiali, i relativi adempimenti devono essere eseguiti dall’amministratore.

L’Agenzia delle Entrate, nella citata **risposta n.213** ha fornito chiarimenti in merito all’applicabilità dell’*Ecobonus* in caso di **lavori di rifacimento del tetto** di un **condominio, effettuati da un solo condòmino**, che ne ha **sostenuto interamente la spesa**[\[4\]](#).

Al riguardo, **viene precisato che:**

- l’**applicabilità del beneficio** viene **ammessa** per l’**intero ammontare delle spese**

sostenute dal condòmino, e non solo sull'importo a lui riferibile in base alla tabella millesimale, nella misura del **65%** ed entro **un unico limite massimo** pari a 60.000 euro^[5].

Tale importo, specifica l'Amministrazione finanziaria, deve riferirsi unicamente all'unità immobiliare posseduta dal condòmino, non essendo applicabili, nel caso di specie, gli ulteriori limiti di spesa attribuibili alle altre unità che compongono l'edificio^[6];

- **viene ammessa la cessione del credito**^[7] per l'intero ammontare della detrazione spettante al condòmino.

Nel caso di specie, il pagamento delle spese era avvenuto in momenti diversi (acconti e saldo), anche successivamente alla fine dei lavori, ma sempre entro la fine del medesimo periodo d'imposta (2018);

- trattandosi di lavori condominiali, l'**amministratore del condominio** deve **effettuare** tutti gli **adempimenti richiesti** dalla normativa.

^[1]Di cui all'art.14 del D.L. 63/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 90/2013, come prorogato dall'art.1, co.67, della legge 145/2018 (legge di Bilancio 2019). Il beneficio è applicabile per le spese sostenute su singole unità immobiliari fino al 31 dicembre 2019, e per gli interventi condominiali fino al 31 dicembre 2021.

^[2]Sullo stesso tema, cfr. ANCE *"Ristrutturazioni ed Ecobonus - L'Agenzia delle Entrate risponde alla stampa"* - [ID n.36178 del 3 giugno 2019](#).

^[3] Come noto, l'art.3, co.1, lett.d, del D.P.R. n.380/2001-Testo Unico dell'Edilizia) annovera tra gli interventi di *"ristrutturazione edilizia"* quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

^[4] Nel caso di specie, si tratta del proprietario della mansarda abitabile, il cui soffitto viene coperto interamente dal tetto dell'edificio, che è stato autorizzato dall'assemblea all'esecuzione dei lavori, nonché al sostenimento per intero della relativa spesa.

^[5] Ai sensi dell'art.1, co.345, della legge 296/2006 - cfr. anche, da ultimo, l'art.1, co.67, della legge 145/2018 (legge di Bilancio 2019), che ha prorogato l'*Ecobonus* fino al 31 dicembre 2019. Resta confermata l'applicabilità sino al 31 dicembre 2021 del beneficio per quel che riguarda i lavori energetici eseguiti su parti comuni condominiali.

^[6] In deroga alla regola generale secondo la quale, in presenza di lavori condominiali, l'ammontare massimo di detrazione deve intendersi riferito a ciascuna delle unità immobiliari che compongono l'edificio, fatta eccezione per gli interventi di *"riqualificazione energetica globale"*.

^[7]Secondo le regole di cui al Provvedimento n.165110 del 28 agosto 2017.