Ecobonus e Sisma Bonus congiunti: dall’Agenzia delle Entrate nuovi chiarimenti sulla cessione del credito

27 Maggio 2020

In caso di **interventi edilizi** di **demolizione e ricostruzione** che comportano l’adozione di misure antisismiche e di efficientamento energetico, è possibile fruire della **detrazione fiscale congiunta Ecobonus+Sisma Bonus** con successiva possibilità di cessione del credito d’imposta corrispondente anche nel caso di edificio con unico proprietario?

Ecobonus e Sisma Bonus congiunti: il quesito all’Agenzia delle Entrate

È questo, in sintesi, il quesito posto da un contribuente all’Agenzia delle Entrate che ha fornito la **risposta n. 139 del 22 maggio 2020** “*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*“.

Ecobonus e Sisma Bonus congiunti: la risposta dell’Agenzia delle Entrate

Per rispondere alla domanda, l’Agenzia delle Entrate ha preliminarmente ricordato le **normativa in vigore** che ha previsto la possibilità di fruire di una detrazione fiscale per interventi finalizzati congiuntamente all’**efficientamento energetico** (**ecobonus**) e al **miglioramento sismico** (**sisma bonus**) dell’edificio.

Ecobonus e Sisma Bonus congiunti: la normativa in vigore

In particolare, l’articolo 14, comma 2-quater.1 del **decreto legge 4 giugno 2013, n. 63** ha previsto 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**, in alternativa alle detrazioni previste singolarmente, una detrazione fiscale dell’80%, ove gli interventi determinino il passaggio ad una classe di rischio inferiore, o nella misura dell’85% ove gli interventi determinino il passaggio a due classi di rischio inferiori.

La 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.

Ecobonus e Sisma Bonus congiunti: la cessione del credito

Il successivo comma 2-sexies dell’art. 14 del D.L. n. 63/2013 prevede, inoltre, 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".

Cessione del credito che è, quindi, possibile esclusivamente per le detrazioni spettanti per gli interventi realizzati su parti comuni di edifici. **Condizione fondamentale** è dunque la presenza di parti comuni e, quindi, di un edificio composto da **più unità immobiliare autonomamente accatastate** a prescindere dal numero di proprietari (che può anche essere uno solo). Nel caso, ad esempio di un **edificio costituito esclusivamente da un'unità abitativa** e dalle relative pertinenze non sono presenti parti qualificabili come "comuni".

Le condizioni di accesso per il Sisma Bonus

Nella sua risposta, l'Agenzia delle Entrate ha anche ricordato che in caso di interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico mediante demolizione e ricostruzione, per la fruizione del **sisma bonus** è necessario che dal titolo amministrativo che assente i lavori risulti che l'opera consista in un **intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente** [articolo 3, comma 1, lett. d), del d.P.R. n. 380 del 2001] e non in un intervento di nuova costruzione [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.

Le condizioni di accesso per l'ecobonus

In riferimento alla fruizione dell'**ecobonus**, l'Agenzia ha ricordato che è necessario che gli edifici oggetto degli interventi siano:

- "esistenti" (essendo esclusi dal beneficio i fabbricati di nuova costruzione);
- dotati di impianti di riscaldamento presenti negli ambienti in cui si realizza l'intervento di risparmio energetico agevolabile (condizione 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).

Ecobonus e Sisma Bonus congiunti: la risposta al quesito del contribuente

In definitiva, rispondendo puntualmente al quesito del contribuente, la risposta è positiva, ovvero è possibile fruire della **detrazione congiunta ecobonus+sisma bonus** e la successiva cessione del credito spettante per le parti comuni anche nel caso di edificio con unico proprietario purché vi sia più di una unità immobiliare autonomamente accatastata e nel caso si verifichino le condizioni di accesso ai singoli benefici

Nel caso si verifichino tutte le condizioni, la detrazione 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**.

risposta-agentr-22.05.2020-139