Ecobonus e Sismabonus congiunti (Ecosismabonus): chiarimenti dall'Agenzia delle Entrate sulle parti comuni degli edifici residenziali

1 Ottobre 2020

Con una risposta che farà certamente discutere, l'Agenzia delle Entrate è nuovamente entrata nel merito della detrazione fiscale prevista per gli interventi finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico (c.d. **sismabonus**) e alla riqualificazione energetica (c.d. **ecobonus**) effettuati su parti comuni di edifici (c.d. Ecosismabonus).

Ecobonus e Sismabonus congiunti (Ecosismabonus): la domanda all'Agenzia delle Entrate

In particolare, con **risposta n. 419 del 29 settembre 2020** l'Agenzia delle Entrate ha risposto ad un complesso quesito di un contribuente in merito alla possibilità di fruire della detrazione fiscale prevista dall'art. 14, comma 2-quater.1 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 nel caso particolare di un edificio composto da n. 2 unità immobiliari, con parti comuni, sul quale si sarebbe realizzato un intervento di demolizione e ricostruzione con una volumetria inferiore, un miglioramento sismico, di almeno 2 classi, e interventi di risparmio energetico, una fusione delle due unità immobiliari in un'unica unità ad uso residenziale ed uno spostamento di sedime di 20 metri per il rispetto delle normative urbanistiche.

In particolare, tra le domande poste la più interessante è relativa alla possibilità di considerare gli interventi effettuati su un **condominio minimo** con la possibilità di cedere la detrazione spettante per tali interventi.

Condominio e parti comuni

Ed è proprio qui che farà discutere la risposta. Ricordiamo, infatti, che con la pubblicazione del **D.L. n. 34/2020** (c.d. **Decreto Rilancio**), convertito con modificazioni dalla **legge 17 luglio 2020, n. 77**, in Italia è stata introdotta la detrazione fiscale del 110% (c.d. **superbonus**). Dopo la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della legge di conversione, sono arrivati i provvedimenti attuativi dell'Agenzia delle Entrate e quelli del Ministero dello Sviluppo Economico (ancora in attesa della pubblicazione in Gazzetta).

Con la **circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020**, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che in base all'art. 119, comma 1, lettera a) e lettera b) del Decreto Rilancio, sono ammessi al Superbonus gli interventi effettuati dai condomìni, di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio, nonché gli interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici stessi per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati.

Secondo l'Agenzia delle Entrate, concetto ribadito anche nella **risposta n. 329 del 10 settembre 2020**, il legislatore si sarebbe riferito espressamente ai "condomini" e non alle "parti comuni degli edifici", con la conseguenza che la costituzione di un condominio diventa conditio sine qua non per accedere alle detrazioni previste. A tal fine l'Agenzia delle Entrate ha anche ricordato che il

“condominio” costituisce una particolare forma di comunione in cui coesiste la proprietà individuale dei singoli condòmini, costituita dall’appartamento o altre unità immobiliari accatastate separatamente (box, cantine, etc.), ed una comproprietà sui beni comuni dell’immobile. Si tratta di una comunione forzosa, non soggetta a scioglimento, in cui il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi al sostenimento delle spese per la loro conservazione e sarà comunque tenuto a parteciparvi in proporzione ai millesimi di proprietà.

L’Agenzia delle Entrate ha anche chiarito che In presenza di un “condominio minimo”, ovvero di edificio composto da un numero non superiore a otto condomini, risultano comunque applicabili le norme civilistiche sul condominio, fatta eccezione degli articoli che disciplinano, rispettivamente, la nomina dell’amministratore (nonché l’obbligo da parte di quest’ultimo di apertura di un apposito conto corrente intestato al condominio) e il regolamento di condominio (necessario in caso di più di dieci condomini). Al fine di beneficiare del Superbonus per i lavori realizzati sulle parti comuni, i condomini che, non avendone l’obbligo, non abbiano nominato un amministratore non sono tenuti a richiedere il codice fiscale. In tali casi, ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condomino che ha effettuato i connessi adempimenti. Il contribuente è comunque tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell’edificio che, come previsto dall’articolo 1117 del codice civile sono, tra l’altro, il suolo su cui sorge l’edificio, i tetti e i lastrici solari nonché le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all’uso e al godimento comune, come gli impianti per l’acqua, per il gas, per l’energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini.

La problematica

Tralasciando le considerazioni tecniche prettamente personali (come redazione non abbiamo mai rilevato l’intenzione del legislatore di limitare la fruizione del superbonus ai soli condomini dato che la parola condominio è citata nell’art. 119 solo nei commi 9 lettera a), 9-bis, 16-bis), la nuova risposta dell’Agenzia delle Entrate sull’ecosismabonus, dopo aver definito nel dettaglio i presupposti normativi e i requisiti necessari per accedere alla detrazione fiscale prevista per gli interventi di miglioramento sismico ed energetico congiunti, entra nel dettaglio della domanda circa la possibilità di considerare l’edificio come **condominio**.

In particolare, nella nuova risposta l’Agenzia ha ricordato la **Circolare n. 19/E dell’8 luglio 2020** con la quale aveva precisato 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, tale soggetto ha diritto alla detrazione per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni.

Entrando nel dettaglio, la nuova risposta afferma “*La locuzione «parti comuni di edificio residenziale» deve essere considerata in senso oggettivo e non soggettivo e va riferita, pertanto, alle parti comuni a più unità immobiliari e non alle parti comuni a più possessori. Se l’edificio è costituito esclusivamente da un’unità abitativa e dalle relative pertinenze, non sono ravvisabili elementi dell’edificio qualificabili come «parti comuni» e, pertanto, non è possibile considerare un autonomo limite di spesa per ciascuna unità*“.

Considerazione non in linea con quanto precisato per quanto concerne il superbonus, la cui norma fa sempre riferimento alle “parti comuni” e non al “condominio”.

Ecobonus e Sismabonus congiunti (Ecosismabonus): la risposta dell’Agenzia delle Entrate

Entrando nel merito della risposta al contribuente, l’Agenzia delle Entrate ha chiarito che nel caso di

specie l'edificio era costituito da un'unica unità abitativa e pertanto senza alcuna "parte comune". In questo caso, considerando che la detrazione di cui si parla (Ecosismabonus) è prevista solo per le parti comuni, l'istante non ne potrà fruire. Potrà, altresì, fruire in maniera distinta delle detrazioni previste per interventi di riqualificazione energetica e interventi antisismici previste rispettivamente dagli articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63/2013 per i lavori che intende effettuare sulle singole unità immobiliari.

La cessione del credito

Per quanto concerne la possibilità di cedere la detrazione, l'Agenzia delle Entrate ha ricordato che l'art. 121 del Decreto Rilancio ha esteso questa possibilità per le spese sostenute nell'anno 2020 e 2021 anche ai seguenti interventi:

- **recupero del patrimonio edilizio** di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettere a) e b), del TUIR. Si tratta, in particolare, degli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari nonché dei precedenti interventi e di quelli di manutenzione ordinaria effettuati sulle parti comuni degli edifici;
- **efficienza energetica** indicati nell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 quali, ad esempio, gli interventi di sostituzione degli impianti di riscaldamento o delle finestre comprensive di infissi, gli interventi sulle strutture o sull'involucro degli edifici, e quelli finalizzati congiuntamente anche alla riduzione del rischio sismico (ecobonus);
- **adozione di misure antisismiche** di cui all'articolo 16 del medesimo decreto legge n. 63 del 2013 (sismabonus). L'opzione può essere esercitata anche con riferimento alla detrazione spettante per l'acquisto delle "case antisismiche" (comma 1-*septies*);
- **recupero o restauro della facciata degli edifici** esistenti (c..d bonus facciate), ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, per i quali spetta il cd. bonus facciate introdotto dalla legge di Bilancio 2020;
- **installazione di impianti fotovoltaici** indicati nell'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera h) del TUIR;
- **installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici** di cui all'articolo 16-ter del citato decreto-legge n. 63 del 2013.

risposta-agentr-29.09.2020-419