Eco-sismabonus, ammessi gli edifici plurifamiliari con unico proprietario

17 Novembre 2020

Gli interventi di efficientamento energetico e messa in sicurezza antisismica, realizzati su un edificio plurifamiliare, appartenente per intero ad un'impresa, possono beneficiare della detrazione fiscale Ecobonus + Sismabonus. Lo ha spiegato l'Agenzia delle Entrate con la **risposta 549/2020**.

Eco-sismabonus, il caso

Un'impresa voleva acquistare un immobile, situato in zona sismica 3 e composto da più unità immobiliari autonomamente accatastate, effettuare un intervento di efficientamento energetico e messa in sicurezza statica e cedere a terzi le unità immobiliari riqualificate. L'intervento avrebbe avuto un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio.

L'impresa si è quindi rivolta all'Agenzia delle Entrate per sapere se potesse usufruire della detrazione combinata Ecobonus + Sismabonus, riconosciuta nella misura dell'80% o 85%, con tetto di spesa di 136mila euro.

Ecosismabonus su edifici 'merce' plurifamiliari con unico proprietario

L'Agenzia delle Entrate ha ricordato che "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, spetta una detrazione nella misura 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 è ripartita in dieci quote annuali di pari importo e si applica su un ammontare delle spese non superiore a euro 136mila euro". L'intervento, inoltre, deve interessare l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda.

L'Agenzia ha aggiunto che la detrazione è riconosciuta anche ai soggetti Ires e che, sulla base della Risoluzione 34/E/2020, possono beneficiarne gli immobili posseduti o detenuti dalle imprese anche se classificati come "**strumentali**", "**merce**" o "**patrimoniali**". Queste regole, ha precisato l'Agenzia, valgono sia per gli interventi di efficientamento energetico sia per i lavori antisismici.

Alla luce di quanto chiarito con la **Circolare 19/E/2020**, l'Agenzia ha spiegato che, per ottenere la detrazione, l'intervento deve essere realizzato sulle "parti comuni dell'edificio residenziale". La locuzione, si legge nella risposta, deve essere intesa "in senso oggettivo e non soggettivo" e va riferita alle parti comuni a più unità immobiliari e non alle parti comuni a più possessori. L'**unico proprietario dell'intero edificio** ha quindi diritto alla detrazione e, per le spese sostenute nel 2020 e nel 2021, può optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta corrispondente alla detrazione.

Sulla base di queste considerazioni, l'Agenzia ha chiarito che l'impresa, a fronte degli interventi sull'edificio, avrebbe avuto diritto alla detrazione.

Superbonus 110% e edifici plurifamiliari con unico proprietario

Le regole esposte dall'Agenzia delle Entrate non valgono per il Superbonus 110%. Per ottenere la detrazione potenziata in un edificio con più unità immobiliari, **devono esserci più proprietari** e l'edificio deve essersi costituito in condominio. Diversamente, cioè se l'edificio plurifamiliare ha un unico proprietario, non si ha diritto al Superbonus.
Questo limite **potrebbe essere rimosso** con un prossimo intervento legislativo perché molti operatori del settore hanno segnalato che potrebbe disincentivare un gran numero di lavori e chiesto regole uguali per tutte le detrazioni.

risposta 549