Detrazione Eco+Sismabonus – OK per beni merce e locati – R. AdE n.549/E/2020

23 Novembre 2020

Sì alla detrazione IRPEF/IRES combinata *EcoSismabonus* nell'ipotesi di interventi energetici ed antisismici eseguiti da un'impresa su un edificio di sua proprietà, le cui unità immobiliari, al termine dei lavori, verranno destinate alla locazione o cedute a terzi.

Per l'applicabilità del beneficio, le "parti comuni" sono quelle riferite alla presenza, nel fabbricato, di più unità immobiliari in senso oggettivo, a prescindere dall'esistenza, o meno, di una pluralità di proprietari delle stesse.

Così si è espressa l'Agenzia delle Entrate nella **Risposta n.549/E del 13 novembre 2020**, in risposta ad un'istanza d'interpello formulata da un'impresa che intende realizzare, su un immobile residenziale di sua proprietà, interventi edilizi agevolabili con la detrazione combinata *EcoSismabonus*, nella misura dell'80% o all'85% delle spese sostenute per interventi condominiali, nel limite massimo di 136.000 euro[1].

Al termine dei lavori, le unità oggetto degli interventi verranno cedute (come "beni merce"), ovvero locate a terzi (come "immobili patrimonio").

Inoltre, ai fini dell'applicabilità del beneficio, l'impresa chiede di confermare la nozione di "parti comuni" fornita dall'Agenzia delle Entrate, da ultimo, nella C.M. 19/E/2020.

Al riguardo, l'Amministrazione finanziaria richiama i propri precedenti chiarimenti forniti con la R.M. 34/E/2020 e conferma che la detrazione combinata *EcoSismabonus* spetta ai soggetti titolari di reddito d'impresa che effettuano gli interventi su immobili posseduti o detenuti «*a prescindere dalla qualificazione di detti immobili come "strumentali", "beni merce" o "patrimoniali"*»***[2]***.

Inoltre, la **Risposta n.549/E/2020 conferma** che la **nozione** di parti **"comuni di edifici condominiali"**, prevista dalla norma che agevola gli interventi combinati di efficienza energetica ed antisismica, deve essere considerata in **senso oggettivo** e non soggettivo (*cfr*. la C.M. 19/E/2020).

Si tratta, quindi, delle "**parti comuni a più unità immobiliari**" e non di quelle comuni a più possessori"[3], con la conseguenza che «***l'unico proprietario (o i comproprietari) dell'intero edificio ha diritto alla detrazione per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni***».

Nel caso di specie, viene **confermato** che l'**impresa**, unica proprietaria dell'immobile, **può usufruire** del beneficio combinato ***EcoSismabonus*** **per gli interventi sull'intero edificio, ivi comprese le parti comuni**, nonché per le **unità** che verranno successivamente **destinate alla vendita ("beni merce")**, ovvero alla **locazione ("immobili patrimonio")**.

Inoltre, nella medesima pronuncia, l'Agenzia delle Entrate ammette fra le spese agevolabili ai fini dell'*EcoSismabonus* anche quelle riferite ai lavori di risparmio energetico consistenti nella **sostituzione** della **centrale termica** e **nell'installazione di collettori solari**, nel rispetto dei requisiti richiesti dalla medesima disposizione agevolativa[4].

Infine, viene confermato che l'impresa istante può **optare**, in alternativa all'utilizzo diretto della detrazione, per la **cessione del credito** o per lo **sconto sul corrispettivo**[5].

---

[1] Ai sensi dell'art.14, co. 2-*quater.1* del D.L. 63/2013, convertito, con modifiche, nella legge 90/2013.

[2] *Cfr. ANCE "Sì ad Ecobonus e Sismabonus per beni merce e fabbricati locati" – ID n.40724 del 26 giugno 2020*.

[3] Si ricorda che, invece, ai fini dei *Superbonus*, l'Agenzia delle Entrate, nella C.M. 24/E/2020 ha fornito una nozione più restrittiva di condominio, adottando il criterio civilistico, in base al quale il beneficio è stato escluso per «*gli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti*».

[4] *Cfr*. per tali lavori, l'art.14 del D.L. 63/2013, convertito nella legge 90/2013.

[5] Ai sensi dell'art.121 del D.L. 34/2020 convertito nella legge 77/2020 – cd. DL Rilancio e secondo le modalità stabilite dai Provvedimenti n.283847 dell' 8 agosto 2020 e n.326047 del 12 ottobre 2020*. Cfr. ANCE "Superbonus 110%: approvate le specifiche per l'invio della comunicazione all'Ade" – ID N.41949 del 13 ottobre 2020.*

Risposta n.549_E del 13 novembre 2020