

DdL Bilancio 2018 – Novità sul cumulo “Sismabonus” ed “Ecobonus” per i condomini

18 Dicembre 2017

Dal 1° gennaio 2018, in caso di interventi su parti comuni condominiali in zona sismica 1, 2 e 3, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica, il “Sismabonus” e l’ “Ecobonus” spettano in soluzione unica, nella misura dell’80/85%, su un ammontare massimo di spesa pari a euro 136.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l’edificio, con recupero in 10 anni.

Questa la principale novità in tema di cumulabilità del “Sismabonus” con l’ “Ecobonus”, laddove, sul medesimo condominio, siano realizzati contestualmente interventi antisismici e di efficienza energetica.

La novità è contenuta nell’**Emendamento 3.58**, approvato lo scorso 16 dicembre 2017, al Disegno di legge di Bilancio per il 2018, attualmente all’esame della Commissione V *Bilancio* della Camera dei Deputati in seconda lettura (4768 A/C).

Tale modifica normativa interviene sull’art.14 del D.L.63/2013, convertito con modificazioni nella legge 90/2013, e che reca la disciplina generale delle detrazioni riconosciute in caso di interventi di efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente.

In particolare, il nuovo co.2-*quater*.1 stabilisce che per le spese relative agli **interventi su parti comuni di edifici condominiali**, ricadenti **nelle zone sismiche 1, 2 e 3, volti congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica** spetta una detrazione nella misura del:

- l’**80%**, ove gli interventi determinino il passaggio ad 1 classe di rischio sismico inferiore,
- l’**85%** ove gli interventi determinino il passaggio a 2 classi di rischio sismico inferiori.

La predetta detrazione è **ripartita in 10 quote annuali** di pari importo e si applica su **un ammontare delle spese non superiore a euro 136.000, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari** di ciascun edificio.

La nuova modalità di cumulo delle suddette detrazioni riguarda specificatamente gli interventi agevolati effettuati su parti comuni di edifici condominiali e si pone in alternativa alle detrazioni già previste ai medesimi fini, rispettivamente dal co. 2-*quater* del citato art.14 del D.L. 63/2013 (“*Ecobonus condomini*”) e dal co. 1-*quinquies* dell’art.16 del medesimo Decreto (“*Sismabonus condomini*”).

La scelta tra l’una o l’altra modalità di cumulo delle detrazioni trova giustificazione nella possibilità, riconosciuta ai contribuenti, di valutare la convenienza di un recupero accelerato in 5 anni (e non già in 10) in caso di capienza d’imposta quantomeno per le spese sostenute per gli interventi di riduzione del rischio sismico.

Si ricorda, inoltre, che la **piena cumulabilità** è stata altresì riconosciuta **tra “Sismabonus” e “Ecobonus” anche nel caso in cui i suddetti interventi siano realizzati su fabbricati non condominiali** (tenendo distinti bonifici e fatture e recuperando in 5 o 10 anni l’importo detraibile, rispettivamente per il “Sismabonus” e l’“Ecobonus”). Tale precisazione è stata fornita dall’Agenzia delle Entrate nella recente **R.M. n. 147/E del 29 novembre 2017**[\[1\]](#).

Nel citato pronunciamento l’amministrazione finanziaria precisa che, nell’ipotesi in cui sul medesimo edificio, oltre agli interventi antisismici, siano realizzati interventi di riqualificazione energetica, per questi ultimi sarà riconosciuto un autonomo e diverso plafond di spesa (che, in base alla normativa di riferimento, varia in funzione della tipologia di intervento effettuato).

Altra importate modifica, apportata alla disciplina dell’ “Ecobonus” nel corso dell’esame alla Camera

dei Deputati, riguarda la percentuale di detrazione spettante in caso di interventi di **sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione**.

Come noto, per tale tipologia di lavori, eseguiti su immobili, **fino al 31 dicembre 2017**, la **detrazione** è pari al **65% delle spese sostenute** e rimaste a carico del contribuente, nel **limite massimo di detrazione di 30.000 euro** (corrispondenti ad un limite massimo di spesa pari a 46.153,84 euro), con recupero decennale in rate di pari importo.

Con le novità apportate dal DdL Bilancio 2018, già dall'esame del Senato in prima lettura e, ora, con l'approvazione dell'**Emendamento 3.66**, dal 1° gennaio 2018, gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione sono agevolati nella misura del:

- **50% delle spese sostenute**, a condizione che il nuovo impianto sia dotato di caldaia a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto, prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013,

- **65% delle spese sostenute**, a condizione che:

- il nuovo impianto sia dotato di caldaia a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto, prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013, e siano contestualmente installati, sistemi di termoregolazione evoluti, appartenenti alle classi V, VI oppure VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02,

o

- il nuovo impianto sia dotato di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro.

Al contempo, vengono definitivamente esclusi dall'agevolazione gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza inferiore alla classe A di prodotto, prevista dal citato regolamento delegato (UE).

La **detrazione** compete nella misura del **65%** delle spese sostenute anche per l'**acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione**.

[1]Cfr. ANCE *"Sismabonus" ed "Ecobonus" - I chiarimenti dell'AdE* - [ID n. 30686 del 30 novembre 2017](#).