Detrazione cumulata Eco+Sismabonus, sì al cambio di destinazione d'uso

24 Luglio 2019

È possibile fruire della "detrazione cumulata Eco+Sismabonus" anche se gli interventi agevolati comportano il cambio di destinazione d'uso, purché sussista la relativa autorizzazione nel provvedimento abilitativo.

È quanto precisato dall'Agenzia delle Entrate nella **Risposta n.293 del 22 luglio 2019** al proprietario di tre unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali C/2 e C/6 che intende procedere alla loro integrale ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso mediante un intervento combinato per la riduzione del rischio sismico e la riqualificazione energetica dell'edificio.

In risposta ai quesiti dell'interpellante in merito alla possibilità di **fruire della detrazione nel caso dell'unico proprietario di più unità immobiliari**, al **limite di spesa** applicabile, e alla **possibilità di optare per la cessione del credito**, l'Agenzia delle Entrate ripercorre la disciplina della cd. "detrazione cumulata Eco+Sismabonus".

Come noto, l'agevolazione in commento[1] consente, di fatto, di cumulare il Sismabonus e l'Ecobonus in caso di interventi eseguiti 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, e si applica nella misura unica del:

- 80% delle spese sostenute, da assumere entro un massimo di 136.000 euro, ove gli interventi determinino il passaggio ad 1 classe di rischio sismico inferiore,
- 85% delle spese sostenute, da assumere entro un massimo di 136.000 euro, ove gli interventi determinino il passaggio a 2 classi di rischio sismico inferiori.

In merito alla **fruizione delle detrazioni fiscali** previste sulle parti comuni di edifici condominiali **per l'unico proprietario di più unità immobiliari** distintamente accatastate, l'Amministrazione finanziaria ricorda che tale possibilità è ammessa laddove siano rinvenibili parti comuni alle varie unità. L'espressione "parti comuni di edificio residenziale", infatti, va intesa in senso oggettivo e non soggettivo, quindi riferita alle unità immobiliari e non ai possessori delle stesse.

Per quanto riguarda la **possibilità di fruire della detrazione cumulata in caso**

di interventi che comportano anche il cambio di destinazione d'uso, l'Agenzia si **pronuncia positivamente**. Viene, però, ribadito che dal titolo abilitativo deve risultare che l'opera da realizzare consiste in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente[2] e non in un intervento di nuova costruzione. Dallo stesso provvedimento deve, inoltre, risultare che gli interventi comporteranno il cambio di destinazione d'uso.
In relazione, invece, **all'applicazione del limite di spesa** (136.000 euro per ciascuna delle unità immobiliari) viene precisato che esso **va attribuito a ciascuna delle unità immobiliari che compongono l'edificio prima dell'intervento**, anche nel caso in cui le unità immobiliari su cui si effettuano i lavori non siano ad uso abitativo.

---

[1] Cfr. Art.14, co.2-*quater.1* del citato DL 63/2013, convertito con modifiche nella legge 90/2013.
[2] Cfr. Art. 3, comma 1, lett. d), del DPR n. 380 del 2001.

36753-Risposta n.293 del 22 luglio 2019.pdfApri