Detrazione combinata Eco+Sisma, nuovi chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate

4 Giugno 2020

Ammessa la cessione del credito derivante dalla detrazione combinata Eco+Sismabonus alla società che fornisce beni e servizi necessari agli interventi, anche se il beneficiario dell'agevolazione ne è amministratore o proprietario. La cessione del credito d'imposta derivante dall'esecuzione degli interventi di Eco+Sismabonus spetta solo per gli interventi realizzati su parti comuni di edifici, anche all'unico proprietario dell'intero edificio in cui siano ravvisabili parti comuni a due o più unità immobiliari.

Questi sono alcuni dei chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate sulla fruizione della detrazione cumulata Eco+Sismabonus, con le **Risposte n. 137/E**, **n. 138/E**, **139/E del 22 maggio 2020.**

In tali documenti, in particolare, viene ribadito che:

- **se l'intervento** di recupero del patrimonio edilizio **avviene senza demolizione** dell'edificio esistente **e con ampliamento** dello stesso, salvo che non dipenda all'adeguamento della normativa antisismica, **la detrazione spetta solo per le spese riferibili alla parte esistente** perché l'ampliamento configura una "nuova costruzione";
- **la possibilità di cedere il credito d'imposta** derivante dall'esecuzione degli interventi **spetta solo per quelli realizzati su parti comuni di edifici**, **anche all'unico proprietario dell'intero edificio**, all'interno del quale siano **ravvisabili parti comuni a 2 o più unità immobiliari distintamente accatastate**. Le unità immobiliari devono essere "funzionalmente autonome" (non è così nel caso dell'edificio costituito esclusivamente da un'unità abitativa e dalle relative pertinenze)[1];
- **è possibile cedere il credito corrispondente alla detrazione** spettante per le spese relative ad interventi Eco+Sismabonus **alla società che fornisce gli infissi e le schermature solari, "beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi agevolabili", a prescindere dalla circostanza che il beneficiario della detrazione ne sia socio e amministratore delegato**;
- **la detrazione cumulata Eco+Sismabonus può essere fruita solo se ricorrono tutti i requisiti richiesti per le detrazioni "incisive" da Eco e Sismabonus[2] applicabili alle parti comuni condominiali**. Perciò è indispensabile che, come richiesto per l'Ecobonus, gli edifici siano "esistenti", iscritti al catasto o oggetto di una richiesta di accatastamento e dotati di preesistenti impianti di riscaldamento. Il requisito dell'esistenza è riconosciuto anche gli edifici classificati nella categoria catastale F/2 ("unità collabenti") in quanto, pur trattandosi di una categoria di fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, ciò non esclude che possano essere considerati esistenti. Anche in questo caso va provata la presenza,

negli ambienti nei quali sono effettuati gli interventi di riqualificazione energetica, di un “vecchio” impianto di riscaldamento;

- **in caso di interventi di accorpamento di più unità abitative o di suddivisione**, **per l’individuazione del limite di spesa, vanno considerate le unità immobiliari censite in catasto all’inizio degli interventi edilizi** e non quelle risultanti alla fine dei lavori.

---

[1] Cfr. CM 13/E/2019.

[2] Cfr. art. 14, co. 2-quater del DL n. 63/2013, convertito dalla legge n. 90/2013 per gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali che interessino l’involucro dell’edificio (70% o 75%) e art. 16, co. 1-quinquies dello stesso decreto, per gli interventi di messa in sicurezza antisismica sulle parti comuni (80% o 85% a seconda del passaggio ad 1 o 2 classi di rischio inferiore).

40379-Risposta n.139-E.pdfApri

40379-Risposta n.138-E.pdfApri

40379-Risposta n.137-E.pdfApri