Sì al Sismabonus in caso di frazionamento dell'immobile prima dei lavori

8 Settembre 2020

Ammesso il *Sismabonus* con un autonomo limite di spesa per tutte le unità immobiliari risultanti dal frazionamento di un unico immobile, a condizione che l'accatastamento delle stesse sia effettuato prima delle procedure autorizzatorie e dell'inizio dei lavori.

Questo l'importante chiarimento dell'Agenzia delle Entrate nella **Risposta n. 256 del 7 agosto 2020** in relazione all'applicabilità della detrazione fiscale per interventi di adeguamento antisismico degli edifici (cd. *Sismabonus*)[1] in presenza di frazionamento di un immobile.

In particolare, l'impresa istante chiede di sapere se l'agevolazione sia riconosciuta, con un autonomo limite di spesa, per ciascuna delle unità immobiliari risultanti dal frazionamento di un immobile interamente accatastato in origine nella categoria B/2, effettuato prima dell'inizio dei lavori di adeguamento antisismico del fabbricato.

Come noto, il cd. *Sismabonus* consiste in una detrazione IRPEF/IRES relativa agli interventi di prevenzione del rischio sismico eseguiti su edifici destinati ad abitazioni o ad attività produttive, ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3, nel limite massimo di 96.000 euro per unità immobiliare, da ripartire in 5 quote annuali di pari importo, e con diversa percentuale di detrazione spettante a seconda della tipologia di lavori eseguiti[2].

Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate richiama sia la disciplina agevolativa, sia proprie precedenti pronunce[3], ed in particolare la C.M. 13/E/2019, con la quale era stato confermato che nell'ipotesi di «*interventi di recupero edilizio che comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, per l'individuazione del limite di spesa vanno consideratele unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori.... Ciò anche nell'ipotesi in cui l'unità immobiliare su cui si effettuano i lavori non sia ad uso abitativo*»[4].

In relazione al caso di specie, quindi, la **Risposta 256/E/2020 chiarisce per la prima volta** che, nell'ipotesi di **frazionamento** di un **immobile**, il ***Sismabonus*** viene **riconosciuto sulle singole unità immobiliari**, **autonomamente accatastate**[5], in cui viene diviso l'edificio, **a condizione che** «***il censimento in catasto di tali unità sia preesistente alle procedure autorizzatorie e all'inizio degli interventi edili che danno diritto all'agevolazione***».

In sostanza, in **presenza delle citate condizioni**, per **ciascuna** delle **nuove unità risultanti dal frazionamento**, accatastate singolarmente, **opera un autonomo limite di spesa di 96.000 euro** ai fini dell'applicabilità del *Sismabonus*.

Nella medesima pronuncia, l'Agenzia delle Entrate conferma anche l'estensione al *Sismabonus*, in caso di interventi antisismici eseguiti su immobili da parte di titolari di reddito

di impresa, del principio sancito dalla Cassazione[6], in tema di analoga agevolazione per la riqualificazione energetica (*Ecobonus)*.

Infatti, anche per il *Sismabonus*, **non vi è alcuna limitazione** «***né di tipo oggettivo*** *(con riferimento alle categorie catastali degli immobili),* ***né di tipo soggettivo*** *(riconoscendo il bonus a "persone fisiche", "non titolari di reddito d'impresa", titolari di "reddito d'impresa", incluse ovviamente le società)»,* **all'operatività della detrazione**.

---

[1] Di cui all'art.16, co.1-*bis* del D.L. 63/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 90/2013.

[2] In particolare, per gli interventi sulle singole unità, la percentuale di detrazione è pari al:

- 50% delle spese sostenute, sino ad un massimo di 96.000 euro per unità immobiliare, per interventi sulle parti strutturali che non conseguono un miglioramento della classe sismica;
- 70% delle spese sostenute sino ad un massimo di 96.000 euro per unità immobiliare, per interventi che riducono il rischio sismico di 1 classe;
- 80% delle spese sostenute sino ad un massimo di 96.000 euro per unità immobiliare, per interventi che riducono il rischio sismico di 2 classi.

[3] *Cfr.*, da ultimo, la R.M. 34/E/2020 – ANCE *"Sì ad Ecobonus e Sismabonus per beni merce e fabbricati locati" – ID N. 40724 del 26 giugno 2020*, la R.M. 22/E/2018 ed *ANCE "Sismabonus: Ok dell'AdE al bonus per gli immobili locati da società" – ID n.31891 del 13 marzo 2018* e la C.M. 29/E/2013.

[4] *Cfr.* anche la C.M. 121/E/1998, par.3.

[5] Nel caso di specie, il frazionamento porta all'esistenza di 15 nuove unità immobiliari, distintamente accatastate nella categoria B/2.

[6] Con la sentenza 12 novembre 2019 n.29164.

41454-Risposta n. 256 del 7 agosto 2020.pdfApri