

Risposta n. 293

OGGETTO: *Interpello articolo 11, comma 1, lettera a), legge 27 luglio 2000, n. 212 – Detrazioni per intervento combinato per la riduzione del rischio sismico e di riqualificazione energetica di edificio – Limite delle spese detraibili - articolo 14, comma 2-quater.1, decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 – Cessione del credito d'imposta – articolo 14, commi 2-ter e 2-sexies, decreto-legge 4 giugno 2014, n. 63*

Con l'interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

QUESITO

ALFA rappresenta di avere acquistato con il coniuge due immobili censiti in C/2 (stalle e locali di deposito) ed un'autorimessa censita in C/6. La proprietà è al 50% per ciascun coniuge in comproprietà indivisa.

L'interpellante è in procinto di effettuare la integrale ristrutturazione dell'intero plesso per la realizzazione di due unità abitative e di un box pertinenziale.

La ristrutturazione dell'immobile sarà realizzata in senso verticale, senza variazione di cubatura e con la medesima pianta di ingombro dell'edificio da ristrutturare.

ALFA dichiara di volere procedere ad un intervento combinato per la riduzione del rischio sismico e di riqualificazione energetica dell'edificio e chiede

chiarimenti sulla possibilità di fruire della detrazione prevista per tale categoria di intervento, sul limite di spesa applicabile, e sulla possibilità di effettuare la cessione del credito.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene di trovarsi nella situazione in cui l'Agenzia delle Entrate, con risoluzione n. 167/E del 2007, ha considerato estensibili le detrazioni spettanti ai condomini anche all'unico proprietario di un intero edificio, purché in esso siano rinvenibili parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate.

Quindi, considera di potere fruire della detrazione per l'intervento combinato di riduzione di rischio sismico e di riqualificazione energetica dell'edificio, nella misura di euro 136.000, da moltiplicare per le tre unità immobiliari, con applicazione delle aliquote dell'80 o dell'85 per cento a seconda della riduzione della classe di rischio sismico dell'edificio.

La detrazione andrà ripartita in dieci quote annuali di pari importo.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'intervento di ristrutturazione posto in evidenza dall'interpellante riguarda il cambio d'uso di tre unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali C/2 e C/6 in due unità abitative e un'autorimessa pertinenziale.

Al riguardo si osserva che con circolare n. 7/E del 27 aprile 2018, pag. 237, è stato sottolineato che le opere di ristrutturazione edilizia comportanti la realizzazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, sono da considerare di "trasformazione urbanistica" e come tali soggette al relativo titolo abilitativo (cfr. circolare n. 57 del 24 febbraio 1998, paragrafo 3.4).

Quindi, il contribuente che intende fruire delle detrazioni d'imposta per trasformare un immobile non ad uso abitativo in uno adibito a tale uso, può farlo a condizione che *“nel provvedimento amministrativo che assente i lavori risulti chiaramente che gli stessi comportano il cambio di destinazione d'uso del fabbricato ... in abitativo”* (cfr. risoluzione n. 14/E dell'8 febbraio 2005).

Come precisato, inoltre, con la citata circolare n. 7/E del 27 aprile 2018, pag. 221 e seg., qualora un intero edificio sia posseduto da un unico proprietario e siano comunque in esso rinvenibili parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate, detto soggetto ha diritto alla detrazione per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni. Il concetto di “parti comuni”, pur non presupponendo l'esistenza di una pluralità di proprietari, richiede, comunque, la presenza di più unità immobiliari funzionalmente autonome. Quindi, la locuzione “parti comuni di edificio residenziale” deve essere considerata in senso oggettivo e non soggettivo e va riferita, pertanto, alle parti comuni a più unità immobiliari e non alle parti comuni a più possessori (cfr. circolare 11 maggio 1998 n. 121, paragrafo 2.6).

In ordine alle detrazioni per l'intervento combinato di riduzione del rischio sismico e di riqualificazione energetica di un edificio, l'articolo 1, comma 3, lett. a), n. 7), della legge di bilancio 2018 ha introdotto nell'articolo 14 del DL n. 63 del 2013 il comma 2-quater.1, il quale recita:

“Per le spese relative agli interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica spetta, in alternativa alle detrazioni previste rispettivamente dal comma 2-quater del presente articolo e dal comma 1-quinques dell'articolo 16, una detrazione nella misura dell'80 per cento, ove gli interventi determinino il passaggio ad una classe di rischio inferiore, o nella misura dell'85 per cento ove gli interventi determinino il passaggio a due classi di rischio inferiori. La predetta detrazione è ripartita in dieci 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”.

Dunque, le spese sostenute per gli interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, di cui all’Ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, volti sia alla riduzione del rischio sismico che alla riqualificazione energetica spetta, in alternativa alle detrazioni previste, per gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali e al cd “Sisma bonus”, una detrazione nella misura dell’80 o dell’85 per cento, ove gli interventi determinino il passaggio ad una o a due classe di rischio sismico inferiore.

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

L’agevolazione prevista per interventi combinati di riduzione del rischio sismico e di riqualificazione energetica, è altresì alternativa a quella prevista in linea generale per interventi di recupero del patrimonio edilizio, eseguiti sulle parti comuni, di cui all’articolo 16 *bis* del TUIR, ed anche alle detrazioni previste per i singoli interventi di efficienza energetica, di cui all’articolo 14, del DL n. 63 del 2013.

Con il recente Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate del 19 aprile 2019, prot. 100372, è stato disposto che le modalità di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per le spese sostenute dal 1° gennaio 2018 per gli interventi in esame si applicano le disposizioni del Provvedimento 28 agosto 2017, prot. 165110.

Nel caso in esame, l’interpellante dichiara che è ancora in corso il rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative per procedere ai lavori di ristrutturazione di un edificio composto da tre unità immobiliari e che gli interventi comporteranno il cambio di destinazione d’uso in due unità abitative ed un’autorimessa pertinenziale.

In proposito si sottolinea che, conformemente a quanto evidenziato con risoluzione n. 34 del 27 aprile 2018 relativamente all'adozione delle misure antisismiche, anche per gli interventi combinati di riduzione del rischio sismico e di riqualificazione energetica, è necessario che l'intervento sia di recupero del patrimonio edilizio e non si configuri quale nuova costruzione. Tale qualificazione delle opere edilizie spetta al Comune, o altro ente territoriale competente in tema di classificazioni urbanistiche, che, in sede di rilascio del titolo amministrativo che autorizza i lavori, asserisce che l'opera consiste in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente (cfr. articolo 3, comma 1, lett. d), del DPR n. 380 del 2001) e non in un intervento di nuova costruzione (cfr. articolo 3, comma 1, lett. e), del DPR n. 380 del 2001). Inoltre, come sopra precisato, nello stesso provvedimento amministrativo che assente i lavori deve risultare chiaramente che gli stessi comportano il cambio di destinazione d'uso del fabbricato in abitativo.

Relativamente, poi, alla perplessità espressa dall'interpellante circa la possibilità di fruire della detrazione pur in assenza di un effettivo condominio, si osserva che con circolare n. 7/E del 27 aprile 2018 è stato chiarito che, sia ai fini delle detrazioni per lavori volti alla riduzione del rischio sismico che ai fini della detrazione delle spese per interventi di riqualificazione energetica, per parti comuni si intendono quelle riferibili a più unità immobiliari funzionalmente autonome, a prescindere dall'esistenza di una pluralità di proprietari.

Nel caso in esame, così come prospettato dall'interpellante, la condizione soggettiva di unico proprietario, ancorché l'acquisto sia stato effettuato in comproprietà indivisa fra i due coniugi, risulta soddisfatto.

Posto inoltre, che, le parti comuni dell'edificio devono essere considerate in senso oggettivo con riferimento a più unità immobiliari (cfr. circolare 11 maggio 1998 n. 121, paragrafo 2.6), spetta all'istante verificare nella situazione concreta la sussistenza di parti comuni alle unità immobiliari, distintamente accatastate, costituenti l'edificio sul quale vertono i lavori di ristrutturazione.

Qualora anche il detto elemento oggettivo sia presente nel caso concreto e personale in esame, l'interpellante e il coniuge possono accedere alle relative detrazioni d'imposta previste per le parti comuni, se presenti nell'edificio, in base alle spese da ciascuno effettivamente sostenute.

Al verificarsi delle dette condizioni, con riferimento all'applicazione del limite di spesa assoggettabile a detrazione, si osserva che, come precisato con circolare n. 7/E del 2018, pag. 230, esso va attribuito a ciascuna delle unità immobiliari componenti l'edificio prima dell'intervento di ristrutturazione (cfr. circolare dell'11 maggio 1998, paragrafo 3), ciò anche nel caso in cui l'unità immobiliare su cui si effettuano i lavori non sia ad uso abitativo (es. fienile). Pertanto, nel caso in esame, la detrazione va applicata su un ammontare delle spese non superiore ad euro 136.000 per ciascuna delle tre unità immobiliari costituenti inizialmente l'edificio oggetto di ristrutturazione.

Detta detrazione, fruibile in dieci quote annuali di pari importo, risulta essere cedibile ai sensi delle disposizioni dettate dai commi 2-ter e 2-sexies dello stesso articolo 14 secondo le modalità previste nei citati Provvedimenti del Direttore dell'Agenzia delle Entrate (28 agosto 2017, prot. 165110 e 18 aprile 2019, prot. 100372).

IL DIRETTORE CENTRALE
Firmato digitalmente