

Risposta n. 549

OGGETTO: Articolo 14, comma 2-quater.1 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.
Detrazione bonus combinato sisma-eco.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

La società ALFA (di seguito, anche, "società" o "istante") dichiara di avere *«come oggetto sociale l'esercizio di ...»* e di volere *«acquistare un immobile [ndr. ubicato in zona sismica 3] composto da diverse unità immobiliari autonomamente accatastate, per poi effettuare un intervento di ristrutturazione edilizia (appaltando i lavori ad un'impresa edile) e al termine dei lavori, concedere in locazione a terzi le unità immobiliari ristrutturate o cederle a terzi»*.

Con l'istanza in oggetto e con documentazione integrativa prot. n. ... del ..., la società ha precisato quanto segue.

L'intervento ristrutturazione edilizia prevede, *«tra gli altri, lavori di efficientamento energetico e di messa in sicurezza statica, delle parti comuni condominiali dell'edificio, così come previsto dagli artt. 14 e 16 del Decreto Legge 4 giugno 2013, n. 63»*. L'istante sosterrà *«interamente le spese per i richiamati lavori»*, che avranno *«un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda*

dell'edificio».

Ed, inoltre, in merito alle modifiche apportate alla disciplina delle detrazioni a seguito dell'approvazione del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (cosiddetto "decreto Rilancio"), convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, evidenzia che *«intende avere conferma del fatto che, nonostante la recente Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020 abbia chiarito che «il Superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti», per gli altri incentivi fiscali (Ecobonus 70%-75%, Sismabonus 75%-85% e interventi combinati Ecobonus + Sismabonus), continui ad applicarsi l'orientamento interpretativo di cui alla già richiamata Circolare dell'Agenzia delle entrate 19/E dell'8 luglio 2020 in tema di unico proprietario».*

Inoltre, ha confermato «nella propria soluzione interpretativa (ed anche alla luce della recente Risoluzione n. 34/E del 25 giugno 2020), che ritiene di poter beneficiare della detrazione prevista dal suddetto comma dell'articolo 14» comma 2-quater.1, del decreto legge n. 63 del 2013. Dopo aver effettuato una ricostruzione normativa delle agevolazioni disciplinate dagli articoli 14 e 16 del decreto-legge 63 del 2013, per gli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici la società chiede di conoscere se, a seguito della spesa sostenuta per gli interventi di adeguamento sismico e di efficientamento energetico, che intende porre in essere sulle parti comuni dell'immobile di cui è proprietario:

1) possa beneficiare della detrazione prevista dall'articolo 14, comma 2-quater.1 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 nella misura dell'80% o all'85% dell'ammontare delle spese sostenute (non superiori a 136.000 euro);

2) se il beneficio fiscale previsto dall'articolo 14, comma 2-quater.1 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 *«possa essere esteso ad ulteriori interventi di efficientamento energetico previsti dal citato articolo 14, quali, ad esempio, la sostituzione della centrale termica o l'installazione di collettori solari eseguiti*

nell'ambito del medesimo intervento edilizio».

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene, sulla base delle norme e della prassi in materia, che la detrazione *"ecobonus si rivolge ad un'ampia platea di beneficiari, siano essi persone fisiche non titolari di reddito d'impresa, o soggetti titolari di reddito d'impresa, incluse le società"* e che i beni oggetto di intervento possono essere anche "beni merce".

Pertanto, la società ritiene di poter beneficiare della detrazione prevista dall'articolo 14, comma 2-*quater*.1 del decreto legge n. 63 del 2013.

Infine, l'istante ritiene che *«potrà optare per la cessione del credito Eco-bonus e Sisma bonus, ai fornitori di beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi di efficientamento energetico delle parti comuni dell'edificio "condominiale" o a terzi soggetti collaterali all'intervento».*

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si evidenzia che il presente parere non implica o presuppone un giudizio in merito alla qualificazione e quantificazione delle spese di ristrutturazione finalizzate alla riqualificazione energetica ed alla riduzione del rischio sismico che saranno sostenute dall'istante, nonché sul riscontro della sussistenza dei requisiti richiesti dalla normativa ai fini dell'ottenimento dei benefici fiscali, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'Amministrazione Finanziaria.

Si osserva, inoltre, che, sulla base di quanto chiarito dall'istante in sede di documentazione integrativa, il parere di seguito fornito ha ad oggetto le agevolazioni previste dall'articolo 14, comma 2-*quater*.1 del decreto-legge n. 63 del 4 giugno 2013 (bonus combinato sisma-eco).

L'articolo 1, comma 3, lettera a), n. 7), della legge 27 dicembre 2017, n. 205

("Legge di bilancio 2018") ha introdotto nell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 il comma 2-*quater*.1, secondo il quale «*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-*quinq*ues 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*».

Dunque, al fine di poter beneficiare della citata agevolazione, l'intervento deve riguardare una parte comune di edificio condominiale e deve interessare l'involucro dello stesso con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda. Si rileva, altresì, che detta agevolazione, ricoprendo il medesimo ambito applicativo delle due agevolazioni testé richiamate, al pari delle stesse, può essere fruita anche dai soggetti IRES.

Con la risoluzione n. 34/E del 25 giugno 2020 è stato chiarito che in considerazione dei principi espressi con le citate pronunce nonché della portata delle disposizioni agevolative come definita dai giudici di legittimità (*ndr.* Sez. V, nn. 19815 e 19816 depositate il 23 luglio 2019; nn. 29162 e 29164 depositate il 12 novembre 2019), tenuto conto altresì della riconosciuta condivisibilità di tali affermazioni di principio da parte dell'Avvocatura generale dello Stato, si deve ritenere che la detrazione fiscale per interventi di riqualificazione energetica, di cui all'articolo 1, commi da 344 a 347, della legge n. 296 del 2006 (e successive proroghe e modificazioni), spetti ai titolari di reddito d'impresa che effettuano gli interventi su immobili da essi posseduti o detenuti, a prescindere dalla qualificazione di detti immobili come "*strumentali*", "*beni merce*" o "*patrimoniali*".

Analogo riconoscimento deve essere operato, per ragioni di coerenza sistematica, agli interventi antisismici eseguiti su immobili da parte di titolari di reddito di impresa, ai fini della detrazione di cui all'articolo 16, comma 1-bis e ss., del decreto legge n. 63 del 2013 (cd. *"sisma bonus"*).

Pertanto, sulla base della citata prassi si conferma che il beneficio fiscale previsto dal più volte citato articolo 14, comma 2-*quater*.1 del decreto legge n. 63 del 2013, possa essere fruito, in alternativa alle agevolazioni *"ecobonus"* e *"sismabonus"*, dai titolari di reddito d'impresa che effettuano gli interventi su immobili da essi posseduti o detenuti, a prescindere dalla qualificazione di detti immobili come *"strumentali"*, *"beni merce"* o *"patrimoniali"* (quesito n. 1).

In relazione alla detrazione di cui all'articolo 14, comma 2-*quater*.1 del decreto legge n. 63 del 2013 resta fermo quanto già chiarito con la circolare n. 19/E del 2020, per cui la locuzione *"parti comuni di edificio residenziale"* deve essere considerata in senso oggettivo e non soggettivo e va riferita, dunque, alle parti comuni a più unità immobiliari e non alle parti comuni a più possessori (Circolare 11.05.1998 n. 121, paragrafo 2.6). In tal caso, pertanto, l'unico proprietario (o i comproprietari) dell'intero edificio ha diritto alla detrazione per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni.

In merito alle modalità di fruizione della predetta detrazione, inoltre, si precisa quanto segue.

L'articolo 121 del medesimo decreto legge n. 34 del 2020, inoltre, stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per interventi di riqualificazione energetica degli edifici nonché per interventi antisismici di cui ai citati articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, ivi inclusi quelli che accedono alla detrazione del 110 per cento (cd *"Superbonus"*) ai sensi del predetto articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020, possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato

gli interventi (cd. sconto in fattura) e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari. In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà di successiva cessione.

Le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, sono state definite con il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020 e 12 ottobre 2020, prot. n. 326047.

Per quanto concerne il quesito n. 2, tenuto conto dei chiarimenti forniti al quesito n. 1 con riferimento alla risoluzione 34/E del 25 giugno 2020, si evidenzia che ai sensi dell'articolo 14, comma 2-*quater*.1 del decreto legge n. 63 del 2013 la detrazione di cui si tratta è riferibile alle 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. Ne consegue che, gli interventi descritti dall'istante (la sostituzione della centrale termica o l'installazione di collettori solari eseguiti nell'ambito del medesimo intervento edilizio), nel presupposto che presentino i requisiti per essere inclusi tra gli interventi di riqualificazione energetica menzionati nel medesimo articolo 14, potranno essere ammissibili alla detrazione di cui all'articolo 14, comma 2-*quater*.1 sopracitato.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto e non implica un giudizio in merito alla conformità degli interventi alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute, su cui rimane fermo ogni potere

di controllo dell'amministrazione finanziaria.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)