Prot. n. 180/C/2019

Preg.mi Sigg.
Titolari e/o Legali Rappresentanti
delle Imprese associate
LORO SEDI

Ragusa, 16 Luglio 2019

Oggetto: **Ecobonus – Nuove risposte dell’Agenzia delle Entrate.**

Le agevolazioni per la riqualificazione energetica degli edifici spettano anche per gli interventi che comportano la demolizione e ricostruzione del fabbricato con una volumetria inferiore rispetto a quella preesistente, sempre nel rispetto dei limiti di efficienza e trasmittanza energetica posti normativamente a vincolo per l’accesso del beneficio.

Allo stesso modo, nell’ipotesi in cui uno solo dei condòmini sostenga integralmente a titolo personale le spese per il rifacimento del tetto dell’edificio condominiale, lo stesso beneficio spetta anche con riferimento alle spese eccedenti la quota parte a lui riferibile in base alla tabella millesimale.

Questi gli ultimi chiarimenti dell’Agenzia delle Entrate in tema di applicabilità delle detrazioni per la riqualificazione energetica sono contenuti rispettivamente nelle risposte dell’Agenzia delle Entrate n.210 e n.213 del 27 giugno 2019.

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON RIDUZIONE VOLUMETRICA

Al riguardo, l’Agenzia delle Entrate chiarisce che la detrazione per interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti risulta applicabile anche nell’ipotesi di interventi di demolizione e ricostruzione da cui risulti una volumetria inferiore rispetto a quella preesistente.

Come già affermato in tema di detrazione IRPEF del 50% per le ristrutturazioni edilizie, l’Amministrazione finanziaria argomenta la propria posizione rinviando a quanto specificato dal parere del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici del 16 luglio 2015, che ha sciolto alcuni nodi interpretativi circa l’esatta individuazione degli interventi di “ristrutturazione edilizia”, di cui all’art.3, co.1, lett. d, del D.P.R. 380/2001.

Secondo tale Organismo, in particolare, gli «interventi di demolizione e ricostruzione che non sfruttino l’intera volumetria preesistente, ma ne ricostruiscono soltanto una quota parte (...) appaiono rientrare a pieno titolo nella fattispecie della ristrutturazione edilizia».

L'Agenzia, tuttavia, ribadisce che tale conclusione può ritenersi valida soltanto nel caso in cui l'intervento di riqualificazione sia riferito ad un immobile non sottoposto ai vincoli previsti dal D.Lgs. 42/2004 (cd. "Codice beni culturali e paesaggio").

Infatti, per tale tipologia di immobili, cd. immobili sottoposti "a vincolo", tra gli interventi di "ristrutturazione edilizia", di cui all'art.3, co.1, lett. d, del D.P.R. 380/2001, sono ricompresi quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione e nel ripristino di edifici crollati o demoliti, solo se viene rispettata la sagoma dell'edificio preesistente, requisito che non può essere rispettato in caso di variazione volumetrica (anche in diminuzione).

SPESE SU "PARTI COMUNI" SOSTENUTE DA UN UNICO CONDOMINO

Nell'ipotesi di rifacimento del tetto di un condominio, in presenza di spese sostenute da uno solo dei condòmini, l'Ecobonus è riconosciuto, nella misura del 65% e nel rispetto di un unico limite massimo di spesa pari a 60.000 euro, per l'intero ammontare delle stesse, e non solo sulle spese a lui riferibili in base alla tabella millesimale.

In tal caso, per i pagamenti eseguiti (in acconto e a saldo) nel periodo d'imposta 2018, viene ammessa la cessione del credito, ma resta fermo che, trattandosi di lavori condominiali, i relativi adempimenti devono essere eseguiti dall'amministratore.

L'Agenzia delle Entrate, nella citata risposta n.213 ha fornito chiarimenti in merito all'applicabilità dell'Ecobonus in caso di lavori di rifacimento del tetto di un condominio, effettuati da un solo condòmino, che ne ha sostenuto interamente la spesa.

Al riguardo, viene precisato che:

- l'applicabilità del beneficio viene ammessa per l'intero ammontare delle spese sostenute dal condòmino, e non solo sull'importo a lui riferibile in base alla tabella millesimale, nella misura del 65% ed entro un unico limite massimo pari a 60.000 euro. Tale importo, specifica l'Amministrazione finanziaria, deve riferirsi unicamente all'unità immobiliare posseduta dal condòmino, non essendo applicabili, nel caso di specie, gli ulteriori limiti di spesa attribuibili alle altre unità che compongono l'edificio;
- viene ammessa la cessione del credito per l'intero ammontare della detrazione spettante al condòmino. Nel caso di specie, il pagamento delle spese era avvenuto in momenti diversi (acconti e saldo), anche successivamente alla fine dei lavori, ma sempre entro la fine del medesimo periodo d'imposta (2018);
- trattandosi di lavori condominiali, l'amministratore del condominio deve effettuare tutti gli adempimenti richiesti dalla normativa.

Cordialità

ANCE RAGUSA
II VICE PRESIDENTE
(Geom. Giovanni Bonometti)