

Prot. n. 203/C/2019

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

Ragusa, 25 Luglio 2019

Oggetto: **Detrazione cumulata Eco+Sismabonus, sì al cambio di destinazione d'uso.**

È possibile fruire della “detrazione cumulata Eco+Sismabonus” anche se gli interventi agevolati comportano il cambio di destinazione d’uso, purché sussista la relativa autorizzazione nel provvedimento abilitativo.

È quanto precisato dall’Agenzia delle Entrate nella **Risposta n.293 del 22 luglio 2019** al proprietario di tre unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali C/2 e C/6 che intende procedere alla loro integrale ristrutturazione con cambio di destinazione d’uso mediante un intervento combinato per la riduzione del rischio sismico e la riqualificazione energetica dell’edificio.

In risposta ai quesiti dell’interpellante in merito alla possibilità di fruire della detrazione nel caso dell’unico proprietario di più unità immobiliari, al limite di spesa applicabile, e alla possibilità di optare per la cessione del credito, l’Agenzia delle Entrate ripercorre la disciplina della cd. “detrazione cumulata Eco+Sismabonus”.

Come noto, l’agevolazione in commento consente, di fatto, di cumulare il Sismabonus e l’Ecobonus in caso di interventi eseguiti su parti comuni di edifici condominiali, ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, volti congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica, e si applica nella misura unica del:

- 80% delle spese sostenute, da assumere entro un massimo di 136.000 euro, ove gli interventi determinino il passaggio ad 1 classe di rischio sismico inferiore,
- 85% delle spese sostenute, da assumere entro un massimo di 136.000 euro, ove gli interventi determinino il passaggio a 2 classi di rischio sismico inferiori.

In merito alla fruizione delle detrazioni fiscali previste sulle parti comuni di edifici condominiali per l’unico proprietario di più unità immobiliari distintamente accatastate, l’Amministrazione finanziaria ricorda che tale possibilità è ammessa laddove siano rinvenibili parti comuni alle varie unità. L’espressione “parti comuni di edificio residenziale”, infatti, va intesa in senso oggettivo e non soggettivo, quindi riferita alle unità immobiliari e non ai possessori delle stesse.

Per quanto riguarda la possibilità di fruire della detrazione cumulata in caso di interventi che comportano anche il cambio di destinazione d'uso, l'Agenzia si pronuncia positivamente. Viene, però, ribadito che dal titolo abilitativo deve risultare che l'opera da realizzare consiste in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione. Dallo stesso provvedimento deve, inoltre, risultare che gli interventi comporteranno il cambio di destinazione d'uso.

In relazione, invece, all'applicazione del limite di spesa (136.000 euro per ciascuna delle unità immobiliari) viene precisato che esso va attribuito a ciascuna delle unità immobiliari che compongono l'edificio prima dell'intervento, anche nel caso in cui le unità immobiliari su cui si effettuano i lavori non siano ad uso abitativo.

Cordialità

ANCE RAGUSA
Il VICE PRESIDENTE
(Geom. Giovanni Bonometti)