

Rischio sismico e riqualificazione energetica: frazionamento sì, ampliamento no

di [Vincenzo D'Andò](#)

Pubblicato il 1 Settembre 2020

Sismabonus sulle parti comuni: non è pregiudicato dal frazionamento a patto che gli interventi siano realizzati su edifici esistenti, restandone esclusi gli ampliamenti, e che siano rispettate le altre condizioni fra cui il limite di spesa e le certificazioni.



Detrazione per intervento combinato di riduzione del rischio sismico e di riqualificazione energetica

Sismabonus per riduzione del rischio sismico sulle parti comuni: non è pregiudicato dal **frazionamento** a patto che gli interventi siano realizzati su edifici esistenti, restandone **esclusi gli ampliamenti**, e che siano rispettate le altre condizioni fra cui il limite di spesa e le certificazioni.

Il proprietario di un edificio che esegue lavori di ristrutturazione frazionando le unità immobiliari in più abitazioni senza demolire l'immobile, **potrà fruire, sulle parti comuni, della detrazione** prevista per gli interventi di riduzione del rischio sismico e riqualificazione energetica, in presenza di tutti i requisiti previsti, da verificare con riferimento alla porzione di edificio esistente.

Puoi approfondire con la problematica degli [interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico degli edifici - Circolare 24/E dell'8 agosto 2020](#).

Unico proprietario

Il contribuente chiede, quindi, se in qualità di **unico proprietario** può fruire delle detrazioni per la ristrutturazione eseguita sulle parti comuni, o se il beneficio potrebbe essere pregiudicato dal frazionamento o dalla realizzazione del corpo scala e vano ascensore che determinano un ampliamento della volumetria.

Il parere dell'Agenzia delle Entrate

È questa in sintesi la [risposta n. 286 del 28 agosto 2020](#) data dall'Agenzia delle entrate, in tema di sismabonus (articolo 14, comma 2-quater, DL n. 63/2013).

Il contribuente istante, in particolare, intende eseguire dei lavori sull'immobile di sua proprietà, consistenti nella ristrutturazione dell'intero edificio preesistente attraverso opere di miglioramento sismico e riqualificazione energetica, con:

- **frazionamento delle unità immobiliari in più unità abitative;**
- cambio di destinazione d'uso in civile abitazione dei soli garage al piano terra;
- realizzazione di un corpo scala;
- realizzazione di un vano ascensore esterno e giuntato al fabbricato.

L'Agenzia nel fornire il proprio parere ritiene che i lavori di ristrutturazione possano essere ammessi al beneficio fiscale nel rispetto di tutti gli adempimenti prescritti dalle disposizioni normative, peraltro evidenziati nella risposta fornita alla quale si rimanda per migliori precisazioni.

In linea generale, l'Amministrazione ricorda che la detrazione in questione è stata introdotta dall'articolo 14, comma 2-quater.1, del DL n. 63/2013 il quale ha stabilito che:

“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-quinquies 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”.

Si tratta, quindi, di una detrazione alternativa a quelle distintamente previste per ciascuna categoria di intervento, che sarà fruibile in presenza di tutti i requisiti e gli adempimenti necessari ai fini della spettanza delle due detrazioni che sostituisce.

L'Agenzia, al riguardo, evidenzia che gli interventi devono essere realizzati in base ad autorizzazioni successive al 1° gennaio 2017, su parti comuni di edifici ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 (Opcm n. 3273/2013).

E' necessaria, inoltre, l'attestazione da parte di professionisti abilitati della riduzione di una o due classi di rischio sismico.

Requisiti richiesti

I lavori realizzati sulle parti comuni degli edifici, poi, sono agevolabili se l'immobile oggetto degli interventi medesimi sia dotato di impianto di riscaldamento.

Gli interventi devono avvenire su edifici esistenti, essendo esclusi dal beneficio i fabbricati di nuova costruzione.

A tal fine l'istante dovrà mantenere distinte, in termini di fatturazione, le due tipologie di intervento ("ristrutturazione" e "ampliamento") o, in alternativa, essere in possesso di un'apposita attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento,

rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione ovvero dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi.

La natura conservativa dei lavori va certificata dal Comune o altro ente territoriale competente.

Riguardo alla possibilità di fruire della detrazioni per i **lavori sulle parti comuni**, in qualità di proprietario di un unico edificio composto da più unità immobiliari, l'Agenzia ricorda la circolare n. 19/2020 con cui è stato chiarito che per "parti comuni" *si intendono quelle riferibili a più unità immobiliari funzionalmente autonome a prescindere dall'esistenza di uno o più proprietari e che la dicitura "parti comuni di edificio" deve essere considerata in senso oggettivo e non soggettivo, riferendosi alle parti comuni a più unità immobiliari e non alle parti comuni a più possessori.*

Nel caso di un edificio costituito esclusivamente da un'unità abitativa e dalle relative pertinenze, le "parti comuni" non sono ravvisabili.

In conclusione OK detrazione ma non su ampliamenti

L'Agenzia delle entrate afferma che l'istante può fruire della detrazione prevista dall'articolo 14, comma 2-quater, del D.L. 63/2013.

Gli elementi devono essere verificati con riferimento alla **sola parte esistente dell'immobile, restando esclusi dal beneficio gli "ampliamenti", considerati nuova costruzione.**

Possibile la cessione del credito d'imposta

L'istante potrà, inoltre, optare per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante (provvedimento del 18 aprile 2019 e provvedimento del 28 agosto 2017).

A cura di Vincenzo D'Andò

Martedì 1 settembre 2020

Queste informazioni sono tratte dal [Diario Quotidiano di CommercialistaTelematico](#)