

Risposta n. 138

OGGETTO: Detrazione articolo 14, comma 2-quater.1, del decreto legge n. 63 del 2013
- immobile classificato fabbricato diruto

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

QUESITO

L'Istante è proprietaria per la quota di 1/2 di una unità immobiliare facente parte di un fabbricato - composto da 3 unità immobiliari distintamente accatastate - in origine rurale ed edificato in epoca antecedente l'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967 n.765 (cd. legge ponte). Poiché l'edificio non ha mai subito interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione per i quali era necessario munirsi di titolo abilitativo all'attività edilizia, non è possibile risalire ad alcuna documentazione di tipo progettuale. Con variazione d'ufficio, l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di XXX - Territorio ha classificato l'immobile "fabbricato diruto", trasferendolo dal Catasto Edilizio Urbano al Catasto Terreni.

L'Istante ha intenzione di acquistare l'intero fabbricato, per il quale si procederà alla pratica catastale per censirlo al Catasto Edilizio Urbano come "unità collabente" (F/2), diviso in tante unità immobiliari quanti erano i subalterni originari (tre). L'Istante procederà successivamente alla totale demolizione e successiva ricostruzione

dell'intero edificio, con miglioramento di due classi di rischio sismico e contestuale efficientamento energetico, con stessa cubatura, ma riducendo a 2 il numero delle unità immobiliari: la prima destinata ad abitazione e la seconda ad uso produttivo (A/10 o D/8 da verificare ad ultimazione dei lavori).

Tanto premesso, l'Istante, richiamando la risoluzione n. 34/E del 2019 - nella quale è stato precisato, con riferimento al c.d. *sisma bonus* che la detrazione di cui all' art.16 del decreto legge n. 63 del 2013, nel rispetto di tutte le condizioni previste dalla norma agevolativa, spetta anche per le spese sostenute per interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione di edifici adibiti ad abitazioni private o ad attività produttive, sempreché concretizzino un intervento di ristrutturazione edilizia e non un intervento di nuova costruzione - chiede se:

1) sia possibile, seguendo l'iter previsto per la classificazione dell'edificio prima dell'inizio dei lavori in unità collabenti, accedere alla detrazione spettante per interventi effettuati sulle parti comuni di edificio finalizzati, congiuntamente, alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica di cui all'art. 14, comma 2-*quater*.1, del decreto legge n. 63 del 2001;2) l'importo massimo delle spese ammesse alla detrazione lavori per interventi abbinati di *sisma bonus* ed *eco bonus*, pari a 136.000 euro, vada calcolato tenendo conto del numero di unità di partenza (3) o del numero di unità a fine lavori (2).

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Con riferimento al quesito *sub* 1), l'Istante ritiene di poter accedere, in base alla citata risoluzione n. 34/E del 2019, al c.d. *sisma bonus* ed *eco bonus* per il prospettato intervento di demolizione e ricostruzione con stessa cubatura del fabbricato, classificato d'ufficio "diruto" al Catasto terreni, e contestuale efficientamento energetico, dopo che lo stesso sia stato iscritto in Catasto nella categoria F/2 - unità collabenti. Ritiene, in particolare, di poter fruire della predetta detrazione, prevista nel

caso di interventi realizzati su parti comuni, poiché, seppur riducendo il numero di unità immobiliari rispetto a quello di partenza, sia al momento dell'avvio che dell'ultimazione dei lavori rimangono soddisfatti i requisiti richiesti, ovvero la presenza di almeno due unità funzionalmente e redditualmente autonome, distinte e separate ma in comunione forzosa. Con riferimento al quesito *sub 2*), l'Istante ritiene che il calcolo dell'importo massimo dei lavori debba essere effettuato moltiplicando l'importo massimo previsto per singola unità immobiliare per il numero di unità al momento dell'approvazione del progetto e quindi dell'inizio dei lavori.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 14, comma *2-quater.1*, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, stabilisce 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 medesimo articolo 14 per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali che interessino l'involucro dell'edificio (cd. *ecobonus*), e dal citato comma *1-quinquies* dell'articolo 16 (cd. *sisma bonus*), 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 - che spetta anche ai soggetti non residenti nel territorio dello Stato, che possiedono o detengono l'immobile oggetto degli interventi in base ad un titolo idoneo - è ripartita in dieci quote annuali di pari importo e si applica su un ammontare delle spese non superiore a 136.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

La detrazione in questione, in quanto alternativa alla fruizione delle detrazioni

distintamente previste per ciascuna categoria di intervento, competerà in presenza di tutti i requisiti necessari ai fini della spettanza delle due detrazioni che sostituisce.

In particolare, con riferimento agli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico, con la risoluzione 34/E del 27 aprile 2018 (e, da ultimo con la circolare n. 13/E del 31 maggio 2019), è stato precisato che nel caso di un intervento di demolizione e ricostruzione, ai fini dell'applicazione del cd. *sisma bonus* di cui al citato articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, è necessario che dal titolo amministrativo che assente i lavori risulti che l'opera consista in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente [cfr. articolo 3, comma 1, lett. d), del d.P.R. 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]. Tale qualificazione delle opere edilizie spetta al Comune, o altro ente territoriale competente in tema di classificazioni urbanistiche, e deve risultare dal titolo amministrativo che autorizza i lavori.

Anche ai fini dell'*ecobonus* di cui al citato articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013, è necessario che gli edifici oggetto degli interventi siano "esistenti", essendo esclusi dal beneficio i fabbricati di nuova costruzione, atteso che per questi ultimi, già in fase di costruzione devono comunque essere conseguiti determinati standard energetici. In particolare, con la citata circolare n. 13/E del 2019 è stato ribadito che l'esistenza dell'edificio è provata, tra l'altro, dalla iscrizione dello stesso in catasto o dalla richiesta di accatastamento.

Nella medesima circolare è stato, altresì, confermato che gli edifici interessati dall'agevolazione devono avere determinate caratteristiche tecniche e, in particolare, devono essere dotati di impianti di riscaldamento, presenti negli ambienti in cui si realizza l'intervento di risparmio energetico agevolabile. Tale condizione è richiesta per tutte le tipologie di intervento, ad eccezione dell'installazione dei pannelli solari e, dal 1° gennaio 2015, dei generatori alimentati a biomassa e delle schermature solari.

Nella sopra richiamata circolare n. 13/E del 2019 è stato, inoltre, ribadito che l'esistenza dell'edificio è riconosciuta anche se lo stesso è classificato nella categoria

catastale F/2 ("*unità collabenti*") in quanto, pur trattandosi di categoria riferita a fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, ciò non esclude che lo stesso possa essere considerato come edificio esistente, trattandosi di un manufatto già costruito e individuato catastalmente.

Anche per le unità collabenti deve essere dimostrabile che l'edificio è dotato di impianto di riscaldamento rispondente alle caratteristiche tecniche previste dal DLGS n. 311 del 2006 e che tale impianto è situato negli ambienti nei quali sono effettuati gli interventi di riqualificazione energetica.

In ordine 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, inoltre, con la citata circolare n. 13/E del 2019 è stato, da ultimo, ribadito che per parti comuni si intendono quelle riferibili a più unità immobiliari funzionalmente autonome, a prescindere dall'esistenza di una pluralità di proprietari e che la locuzione "*parti comuni di edificio*" 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.

Tale locuzione, quindi, pur non presupponendo l'esistenza di una pluralità di proprietari, richiede, tuttavia, la presenza di più unità immobiliari funzionalmente autonome. Nel caso, ad esempio, di un edificio costituito esclusivamente da un'unità abitativa e dalle relative pertinenze non sono, dunque, ravvisabili elementi dell'edificio qualificabili come "*parti comuni*".

Nella medesima circolare è stato, infine, ribadito che, nel caso di interventi che comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, per l'individuazione del limite di spesa, vanno considerate le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori.

I chiarimenti sopra riportati si rendono applicabili anche alla fattispecie rappresentata nell'istanza di interpello.

Pertanto, nel caso in esame, si ritiene che l'Istante potrà fruire della detrazione di cui al citato articolo 14, comma 2-*quater*, del decreto legge n. 63 del 2013, in presenza di tutti i requisiti necessari ai fini della spettanza delle due detrazioni che sostituisce sopra illustrati.

Sarà necessario, in particolare, che l'immobile oggetto degli interventi sia dotato, negli ambienti in cui si realizzano gli interventi agevolabili, di impianto di riscaldamento e che risulti classificato "*unità collabente*" e, dunque, iscritto nel Catasto fabbricati alla data di richiesta del titolo abilitativo dal quale deve, inoltre, risultare che l'intervento sia di recupero del patrimonio edilizio. Al verificarsi delle dette condizioni, e nel rispetto di ogni altro adempimento previsto ai fini delle detrazioni di cui all'articolo 14, comma 2-*quater* del citato decreto legge n. 63 del 2013 e del successivo articolo 16, comma 1-*quinquies*, la detrazione di cui al comma 2 *quater*. 1 del medesimo articolo 14, va applicata su un ammontare delle spese non superiore ad euro 136.000 per ciascuna delle tre unità immobiliari costituenti inizialmente l'edificio oggetto degli interventi.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)