

Risposta n. 814/2021

OGGETTO: Articoli 14 e 16 del d.l. n. 63 del 2013. Vari quesiti

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

QUESITO

La società istante ha acquistato, nel 2020, taluni immobili siti in ... ricadenti nell'area centrale della città (zona classificata come T3) e su di essi intende effettuare una serie di interventi volti a favorire la cosiddetta "rigenerazione urbana" che prevedono la demolizione di un complesso di fabbricati esistenti, composto da numerose unità immobiliari, e la successiva ricostruzioni in sito, in applicazione del "piano casa regionale" ai sensi dell'art. 4 Legge Regionale 20/2009 e s.i.m., di un edificio di diversa sagoma e volumetria, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

Con il presente interpello e con documentazione integrativa RU n. del ... 2021, l'istante dichiara che l'intervento strutturale riguarda la demolizione di fabbricati vetusti e fatiscenti del secolo scorso, con diverse tipologie costruttive, tutte particolarmente deteriorate e la costruzione del nuovo edificio in progetto che avrà

struttura tradizionale in cemento armato, nel rispetto del D.M. 17.01.2018.

In particolare, nell'ambito del progetto di demolizione e ricostruzione dell'edificio, a suo tempo riscaldato, l'intervento di riqualificazione energetica comprende:

- la realizzazione di isolamenti delle nuove strutture disperdenti e la correzione dei ponti termici determinati dalle strutture in c.a. rispondenti al D.M. 6 agosto 2020;
- la fornitura in opera dei serramenti esterni e dei portoncini di accesso alle unità abitative con caratteristiche rispondenti al D.M. 6 agosto 2020;
- la realizzazione di un nuovo impianto di riscaldamento centralizzato alimentato in pompa di calore da fonte geotermica a sonde verticali, con emissione idronica a bassa temperatura mediante pavimento radiante, dotato di contabilizzazione e termoregolazione evoluta come previsto dalla legge di bilancio 2018, il tutto con caratteristiche rispondenti al D.M. 6 agosto 2020;
- la realizzazione di un nuovo impianto autonomo di produzione di acqua calda sanitaria, alimentato in pompa di calore acqua-acqua con fonte geotermica centralizzata e relativa distribuzione; il tutto con caratteristiche rispondenti al D.M. 6 agosto 2020.

Per l'intervento in progetto il comune di ... ha emesso in data il permesso di costruire al fine di consentire l'esecuzione di un intervento di sostituzione edilizia in applicazione del "Piano casa Regionale"; in particolare, il permesso sull'immobile distinto *«a catasto terreni Foglio n. ..particelle n.ri prevede la demolizione e ricostruzione, in applicazione alla Legge Regionale 20/2009, con aumento della volumetria del 25% a destinazione residenziale»*.

La società evidenzia, inoltre, che il comune di Bra, con la delibera della Giunta Regionale n. 6-887 del 30.12.2019 è stato inserito nell'elenco dei Comuni siti in zona sismica 3.

Viene, quindi, precisato che l'istante è un'impresa di costruzioni e gli interventi

edilizi autorizzati saranno realizzati in proprio, anche avvalendosi di terze imprese fornitrici. Inoltre, viene evidenziato che, attualmente, l'articolo 3, comma 1, lett. a) del d.P.R. n. 380 del 2001 ha ricompreso nella categoria degli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie all'adeguamento della normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

A tal riguardo, viene precisato che gli interventi da eseguirsi sul foglio ..., particelle prevedono la demolizione e la ricostruzione con ampliamento volumetrico, interventi che rientrano nella suddetta previsione normativa.

Inoltre, a seguito del rilascio del permesso di costruire, avvenuto in data2020, sono stati depositati i documenti di asseverazione da parte del progettista, in data2020, relativi agli interventi strutturali per la riduzione del rischio sismico, ai sensi dell'art. 3 del D.M. 58 del 28.02.2017, mentre la denuncia di inizio lavori è stata presentata il ...2020.

Tanto premesso, la società istante chiede pone i seguenti quesiti:

1. Se gli interventi strutturali, da eseguirsi sul fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione per una spesa prevista di circa Euro ..., beneficiano della detrazione art. 16-bis, comma 1, lettera i) del D.P.R. 917/1986 e art. 16 del D.L. 63/2013 comma 1, 1-bis, 1-ter, 1-quater e 1-quinquies (cosiddetto sisma bonus);

2. Se gli interventi di riqualificazione energetica, che riguardano le parti comuni condominiali, beneficiano della detrazione di cui all'art. 14, comma 2-quater, del D.L. 63/2013 (cosiddetto ecobonus); L'istante chiede, inoltre, se gli ulteriori interventi effettuati, invece, sulle singole unità abitative, diano diritto alle diverse tipologie di detrazioni, come previsto dall'art. 14, commi 1, 2, 2-bis di cui al D.L. 63/2013;

3. Se limitatamente alle sopra descritte spese sulle parti comuni condominiali,

la società istante potrà beneficiare, in alternativa, congiuntamente, delle suddette due detrazioni (cosiddetto eco-sisma bonus), tenuto conto che l'attuale corpo di edifici è da considerarsi di tipo condominiale, che ricade in zona sismica 3 e che entrambi gli interventi sono unitariamente finalizzati sia alla riduzione del rischio sismico che alla riqualificazione energetica;

4. Se nel caso di risposta positiva al quesito 3, ossia di diritto al beneficio congiunto della cosiddetta detrazione eco-sisma bonus, la detrazione nella misura dell'85% per gli interventi antisismici sulle parti strutturali che comportano un passaggio a due classi di rischio inferiore e di riqualificazione energetica deve essere calcolata nel limite di spesa complessiva di euro 136.000 da moltiplicarsi per tutte le unità compravendute, ossia 15 unità immobiliari abitative di categoria catastale A e per 12 unità abitative di categoria catastale C e quindi il limite massimo di spesa su cui applicare la detrazione dell'85% va calcolata seguendo la seguente formula: $136.000 \times 27 =$ euro 3.672.000? e la detrazione sarà pari a ad euro 3.121.200,00 (euro 3.672.000 x 85%);

5. Se con riferimento agli interventi di efficientamento energetico sopra descritti che l'istante intende eseguire invece sulle singole unità abitative e che beneficiano delle rispettive detrazioni come previste dall'art. 14 commi 1, 2, 2-bis del D.L.63/2013, il limite delle detrazioni è da calcolarsi sulle nuove n. 30 unità abitative che saranno ricavate con la ricostruzione oppure il calcolo deve essere fatto sulle n. 15 unità abitative pre- esistenti all'intervento di demolizione;

6. Se le detrazioni relative agli interventi di cui al precedente quesito si possono autonomamente aggiungere alla detrazione congiunta eco-sisma bonus di cui al comma 2-quater1 del citato D.L. 63/2013;

7. Se l'impresa istante, perde il diritto alla detrazione di cui all'art. 14 comma 2-quater 1 del D.L. 63/2013 nel caso in cui l'acquirente dell'immobile intendesse usufruire, a sua volta, della cosiddetta detrazione "sisma bonus acquirente", come previsto dall'art. 16 comma 1-*septies* D.L. 63/2013.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

In via preliminare, la società istante ritiene di poter beneficiare della cosiddetta detrazione *sisma bonus* (art. 16 comma 1-bis, 1-ter e 1-quater del D.L. 04/06/2013 n. 63) poiché ha rispettato le condizioni previste dall' art. 3 comma 2, 3 e 5 del D.M. 28/02/2017 n. 58 in quanto:

a) il progettista dell'intervento strutturale Ing. Curti in data 31/08/2020 ha asseverato la classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato (miglioramento di 2 classi);

b) la suddetta asseverazione é stata depositata allo Sportello Unico Edilizia Privata della Citta di.. in data .../2020, prima della denuncia di inizio lavori indirizzata in data .../2020 sempre al medesimo sportello.

La società istante, quale impresa di costruzioni, ritiene che gli interventi descritti possano beneficiare, tanto separatamente che congiuntamente sia della detrazione per la riqualificazione energetica (*ecobonus*) che per gli interventi antisismici (*sisma bonus*). Infatti, con l'acquisto dei descritti complessi immobiliari, tali beni si collocano tra i cosiddetti "*beni merce*" in quanto destinati alla successiva alienazione (come indicato nella Risoluzione dell'Agenzia Entrate n. 34/2020).

Con riferimento agli interventi di spesa per i benefici congiunti *eco-sisma bonus* nella misura dell'85%, l'impresa istante ritiene che questi spettino sulla base delle tipologie degli interventi che saranno effettuati per la riduzione del rischio sismico a 2 classi inferiori, confermati dall'attestazione resa dal progettista strutturale.

L'istante ritiene, inoltre, che ugualmente spetti la detrazione, congiunta *eco-sisma bonus* nella misura massima da calcolarsi con i criteri riportati al quesito 4), ossia determinata nel limite di spesa di euro 136.000 applicate ad ogni unita, sia di categoria catastale A che C ante ristrutturazione, trattandosi di un intero edificio posseduto da un unico proprietario ma con parti comuni a più unità immobiliari

distintamente accatastate.

Ritiene, altresì, che l'impresa istante abbia diritto alla detrazione complessiva e cumulativa sia per le spese sugli interventi antisismici che per quelli di riqualificazione energetica, spese quantificate complessivamente in euro 3.2452.000 da confrontare con il limite massimo di spesa di euro 136.000 x 27 unità, senza distinzione di raffronto tra le due tipologie e di contrapposizione con i rispettivi limiti di spesa di euro 96.000 e euro 40.000, questo in base all'interpretazione che l'istante intende dare all'art. 14 comma 2- quater-1 D.L. 63/2013.

Con riferimento al quesito 6, l'istante ritiene di avere diritto anche alla detrazione di efficientamento energetico, come previsto per le diverse tipologie di interventi richiamati nell'art. 14 commi 1, 2, 2-bis del D.L. 63/2013 e sopra descritti, in aggiunta a quelle *eco- sisma bonus* di cui all'art. 14 comma 2 quater-1 D.L. 63/2013. Ritiene, inoltre, che queste spese possano essere ammesse e calcolate sulle n. 30 nuove unita abitative e non sulle preesistenti n. 15 unita abitative ante demolizione.

Infine, relativamente all'ultimo quesito, ossia se nel caso in cui l'acquirente intendesse usufruire della detrazione "*sisma bonus acquirente*", prevista dall'art. 16, comma 1-septies D.L. 63/2013, l'impresa costruttrice perderebbe il beneficio della detrazione *sisma bonus*, ritiene che ciò possa accadere solo limitatamente all'unita ceduta. In questo caso, essendo la detrazione per l'acquirente alternativa a quella spettante all'impresa (per l'acquirente calcolata sul prezzo di vendita dell'unita immobiliare mentre per l'impresa calcolata sul costo dell'intervento), l'impresa dovrebbe ricalcolare la detrazione residua spettante in misura proporzionale ai millesimi complessivi rispetto ai millesimi ceduti e i millesimi, a loro volta, dovrebbero essere calcolati su quelli risultanti post- ristrutturazione e non su quelli esistenti all'origine (ante-ristrutturazione).

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.

Sempre preliminarmente si rileva che la qualificazione di un'opera edilizia (quale risultante dal futuro titolo amministrativo di autorizzazione dei lavori) spetta, in ultima analisi, al Comune o ad altro ente territoriale, in qualità di organo competente in tema di classificazioni urbanistiche e presuppone valutazioni di natura tecnica che esulano dalle competenze esercitabili dalla scrivente in sede di interpello.

L'articolo 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, attualmente prevede, ai commi 1-*bis* e 1-*ter*, che per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per gli interventi di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lett. *i*), del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n.917, le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 1° gennaio 2017, su edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003, riferite a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive, spetta una detrazione dall'imposta lorda nella misura del 50 per cento, fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno.

La detrazione è ripartita in cinque quote annuali di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi (cd. sismabonus). Ai sensi del richiamato articolo 16-*bis*, comma 1, lett. *i*), del TUIR gli interventi ammessi al cd. sisma bonus sono quelli «*relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle*

parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione. Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari».

Per effetto di tale richiamo, anche per gli interventi ammessi al cd. sisma bonus - che non costituiscono una nuova categoria di interventi agevolabili - il citato art. 16-*bis* del TUIR costituisce la disciplina generale di riferimento.

Il comma 1-*quater* del medesimo articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013 prevede, inoltre, che qualora dagli interventi effettuati derivi una diminuzione del rischio sismico che determina il passaggio da una a due classi di rischio inferiori, come calcolate in base al decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 28 febbraio 2017, n. 58 e relativi allegati, la detrazione spetta nella misura del 70 o dell'80 per cento in caso di diminuzione, rispettivamente, di una classe o di due classi di rischio.

Il comma 1-*quinqüies* stabilisce, infine, che qualora gli interventi di cui al citato comma 1-*quater* siano realizzati sulle parti comuni di edifici, le detrazioni dall'imposta spettano, rispettivamente, nella misura del 75 per cento e dell'85 per cento. Le predette detrazioni si applicano su un ammontare delle spese non superiore a euro 96.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

La ("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-quinques 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».

Tutto ciò premesso, con riferimento ai **primi due** quesiti, il contribuente potrà beneficiare della detrazione prevista dall'articolo 14 del d.l. n. 63 del 2013 e della detrazione prevista nell'articolo 16 del d.l. n. 63 del 2013 qualora gli interventi citati nell'istanza (il cui esame costituirebbe una valutazione di fatto non esperibile in sede di interpello) rispettino le norme e i principi sopra richiamati e i documenti di prassi citati.

Ciò posto, oltre quanto precedentemente descritto, con specifico riferimento alle spese che beneficiano della detrazione di cui all'articolo 14 del d.l. n. 63 del 2013, si evidenzia che con nota del 2 febbraio 2021 R.U. 031615, il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici - pronunciandosi con riferimento alla possibilità di accedere al *Superbonus* per le spese relative all'incremento di volume per interventi di demolizione e ricostruzione inquadabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - ha chiarito che *«a differenza del "Supersismabonus" la detrazione fiscale legata al "Super ecobonus" non si applica alla parte eccedente il volume ante-operam»*.

Sebbene tale pronuncia sia riferita al Super ecobonus il principio si ritiene estensibile ai lavori di riqualificazione energetica ai sensi dell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013, atteso che all'interno della previsione dell'articolo 119 del decreto rilancio vengono richiamate le disposizioni di cui al citato articolo 14.

Quindi, nel caso prospettato dall'istante con **riferimento al quesito 2** ai fini della detrazione delle spese di cui all'articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013, fermo restando che l'agevolazione non si applica alla parte eccedente il volume ante-operam,

si ritiene in linea di principio che i lavori di demolizione e ricostruzione con ampliamento non precludano, comunque, al contribuente istante la possibilità di fruire della detrazione per la riqualificazione energetica, nel rispetto delle prescrizioni di legge e delle interpretazioni fornite dall'amministrazione finanziaria.

A tal fine la società ha l'onere di 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, utilizzando criteri oggettivi.

Con riferimento al **quesito 3** si ribadisce che con riferimento 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.

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, in sostanza, 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 (cd. *ecosismabonus*) - 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 comma 1-*quinquies* dell'articolo 16 (cd. *sismabonus*) del citato decreto n. 63 del 2013, 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 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; inoltre, come precisato nella circolare 8 luglio 2020, n. 19/E a tale detrazione sono riferibili, in via generale, i chiarimenti forniti in relazione alle detrazioni sostituite.

Sia gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico che quelli finalizzati al risparmio energetico devono essere realizzati, ai fini delle detrazioni rispettivamente spettanti, su "edifici esistenti", essendo esclusi dal beneficio i fabbricati di nuova costruzione.

Pertanto, 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 d.P.R. n. 380 del 2001). Tale qualificazione delle opere edilizie, come già detto, spetta al Comune, o altro ente territoriale competente in tema di classificazioni urbanistiche, e deve risultare dal titolo amministrativo che autorizza i lavori.

Si rileva, altresì, che detta agevolazione, ricoprendo il medesimo ambito applicativo delle due agevolazioni sopra 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 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 vale, per ragioni di coerenza sistematica, per gli 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, anche il beneficio fiscale previsto dal citato articolo 14, comma 2-quater.1 del decreto legge n. 63 del 2013, può 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".

In relazione ai quesiti 4 e 5 si evidenzia che la citata circolare n. 19/E ha 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 ammesso alla detrazione, vanno considerate le unità immobiliari censite in catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori.

Al verificarsi di tutte le suddette condizioni (non oggetto di esame nel presente interpello e su cui pertanto resta fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria), 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*, si ritiene che la società istante in linea di principio possa beneficiare della detrazione di cui al comma 2 quater.1 del medesimo articolo 14 su un ammontare delle spese non superiore ad euro 136.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari costituenti l'edificio oggetto degli interventi all'inizio dei lavori.

Con riferimento al **quesito 6** si ritiene che le detrazioni relative agli interventi di efficientamento energetico sulle singole unità abitative si possano cumulare con l'ecobonus sulle parti comuni dell'edificio, nel presupposto che tali interventi abbiano le caratteristiche indicate nell'articolo 14 del d.l. n.6 del 2013 per gli interventi su singole unità immobiliari (analisi fattuale non esercitabile in sede di interpello ordinario).

Con riferimento al quesito n. 7, con il quale l'istante chiede di poter beneficiare

dell'agevolazione eco-sismabonus disciplinata dall'articolo 14, comma 2 quater-1 del decreto legge n. 63 del 2013 ne caso in cui l'acquirente dell'immobile intenda usufruire del sismabonus acquisti si precisa che il comma 4 del citato articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 prevede che la detrazione di cui al richiamato comma 1-*septies* spetta nella misura del 110 per cento per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022, nel caso di acquisto effettuato dai soggetti di cui al comma 9 del medesimo articolo 119. Per i soggetti diversi da quelli elencati al predetto comma 9 si applicherà l'aliquota nella misura prevista dall'articolo 16, comma 1-*septies* del decreto-legge n. 63 del 2013 (75 per cento o 85 per cento).

Tanto premesso, si evidenzia che, qualora l'istante intenda fruire della predetta detrazione e non sia possibile identificare le spese riferibili esclusivamente agli interventi che comportano il conseguimento di una classe energetica superiore rispetto alle spese che, invece, determinano una riduzione di almeno due classi del rischio sismico, non risulterebbe rispettato il principio generale secondo cui non è possibile far valere due agevolazioni sulla medesima spesa e di conseguenza gli acquirenti sarebbero esclusi dal beneficio di cui ai quesiti precedenti. Diversamente laddove l'istante possa identificare le spese riferibili esclusivamente agli interventi di eco-bonus, disciplinati dall'articolo 14 del medesimo decreto legge n. 63 del 2013, la predetta detrazione non è incompatibile con il beneficio relativo al sismabonus acquisti in capo all'acquirente (*cf.* risposta n. 70 del 2021).

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 che verranno realizzati alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

**Firma su delega della Direttrice centrale
Danila D' Eramo**

IL CAPO SETTORE

(firmato digitalmente)