

undefined

I CHIARIMENTI

Negli accorpamenti tetto di spesa basato sulle unità «iniziali»

Conta il numero di abitazioni censite al catasto prima di effettuare gli interventi

Diversamente dal sismabonus acquisti (comma 1-septies dell'articolo 16 del Dl 63/2013), in cui il numero di unità immobiliari da considerare per quantificare il vantaggio fiscale è (e non potrebbe essere altrimenti) quello risultante a fine lavori (interpello 409/2019), nel sismabonus tradizionale (anche maggiorato al 110%) per l'individuazione del limite di spesa vanno considerate le unità immobiliari censite in catasto all'inizio degli interventi edilizi (circolari 30/E/2020 e 13/E/2019).

Ciò è importante, ad esempio, per gli interventi che comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, ovvero nelle demolizioni con ricostruzione che ottengono un differente numero di unità abitative rispetto a quelle demolite. Il limite, che comprende anche le spese sostenute per la classificazione e verifica sismica degli immobili, in ambito condominiale va calcolato considerando nel numero di unità abitative anche le pertinenze.

I requisiti tecnici e le procedure per l'attestazione non sono descritti dai due decreti Mise Requisiti e Asseverazioni del 6 agosto scorso, ma dal decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 58/2017, modificato dal decreto 329/2020. Con la risoluzione 38/E/2020 è stato risolto il problema creato dalla estensione alle zone sismiche 2 e 3 del Sismabonus acquisti, intervenuta solo con decorrenza 1° maggio 2019. Il deposito dell'asseverazione prevista dall'arti-

colare e solo per le procedure autorizzatorie iniziate tra il 1° gennaio 2017 e il 1° maggio 2019 può, ai fini della detrazione, essere presentata in Comune dall'impresa ristrutturatrice entro la data di stipula del rogito dell'immobile oggetto degli interventi.

È stato più volte confermato (interpelli 538 e 562/2020) che sono ammessi al sismabonus del 110% gli interventi su immobili che solo al termine dei lavori saranno destinati ad abitazione, a patto che il cambio di destinazione d'uso risulti chiaramente nel provvedimento autorizzatorio.

Alcune considerazioni a parte vanno fatte sull'intervento di Eco-sismabonus (articolo 14, comma 2-quater del Dl 63/2013) che prevede, per le spese relative agli interventi su parti comuni di edifici condominiali (zone sismiche 1, 2 e 3) finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica una detrazione dell'80% (se si "guadagna" una classe sismica) o dell'85% (due classi) su spese fino a 136.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, da ripartire in dieci anni.

Sebbene, ai fini del superbonus 110%, si tratti di un intervento "trainato" (comma 2 dell'articolo 119 del Dl 34/2020), la circolare n. 30/E conferma che questo intervento viene assorbito dagli interventi "trainanti" (isolamento termico per almeno il 25% della superficie disperdente lorda e intervento antisismico), per cui al posto del limite unico dei 136.000 euro occorre considerare i singoli limiti previsti per tali interventi. Rimane il dubbio se, per i lavori che restano fuori dal 110%, un condominio che intenda realizzare sia interventi antisismici che di risparmio energetico debba per forza applicare il comma 2-quater o

collo 3 del decreto 58/2017 – che deve essere contestuale alla richiesta del titolo abilitativo – in questo caso par-

possa fare riferimento alle disposizioni proprie dei singoli interventi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA