

Eco e sismabonus, contabilità separata se c'è ampliamento volumetrico

Edificio collabente

Saverio Fossati

Quando i lavori comprendono ampliamenti di volumetria le contabilità per ecobonus e sismabonus vanno tenute distinte. Per il primo, infatti, non è previsto che spesi il 110% per quel tipo di interventi, per il secondo, invece, sì: «In tale caso il contribuente ha l'onere di mantenere distinte, in termini di fatturazione, le due tipologie di intervento (ristrutturazione e ampliamento) o, in alternativa, di 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».

Questa è una delle indicazioni che l'agenzia delle Entrate ha fornito nella risposta n. 593 di ieri all'interpello di un contribuente, proprietario di un edificio con due unità immobiliari, entrambe con categoria catastale F2 «collabenti», cioè in stato di rovina.

Tuttavia, precisano le Entrate, la possibilità di sfruttare gli ampliamenti nell'ambito del superbonus è subordinata al loro inquadramento nella categoria delle ri-

quanto all'assenza di Ape segnalata dal contribuente, che afferma però esserci stato un camino, l'Agenzia precisa che «deve altresì essere dimostrato, sulla base di una relazione tecnica, che nello stato iniziale l'edificio era dotato di un impianto idoneo a riscaldare gli ambienti di cui era costituito. In tale ipotesi, non sarà necessario produrre l'Ape iniziale».

Da ultimo, le Entrate entrano in una casistica abbastanza frequente, quella della «trasmissibilità» del principio espresso nell'interpello, sollecitate da un'annotazione del contribuente che aveva scritto incidentalmente: «L'istan-



Le risposte vanno riferite soltanto all'istante e non anche a terzi eventualmente richiamati

te (...) Non offre soluzioni circa la validità della risposta all'interpello per il futuro acquirente».

Evidentemente i lavori venivano eseguiti per cedere poi l'immobile a un terzo ma, in caso di contenzioso, questi non potrà avvalersi delle risposte positive dell'Agenzia, che chiarisce come queste «devono intendersi riferite soltanto alla posizione dell'Istante e quindi non anche a soggetti terzi eventualmente richiamati (nel caso di specie per

uramento nella categoria della «ristrutturazione edilizia» (articolo 3, comma 1, lettera d del Dpr 380/2001) e nel titolo abilitativo deve risultare chiaramente anche il cambio di destinazione d'uso del fabbricato in origine non abitativo.

richiamati (nel caso di specie per l'eventuale futuro acquirente) che non risultano aver espressamente delegato l'Istante alla presentazione dell'interpello per suo conto tramite un'apposita procura».

© RIPRODUZIONE RISERVATA