



Ecobonus per l'impresa e Sismabonus per chi acquista: come fare in caso di ampliamento

di Cristian Angeli | 22 Agosto 2023 | [Articoli Blog](#), [Bonus ordinari](#), [Sismabonus](#), [Sismabonus acquisti](#)

Anche se l'intervento è "misto", classificato sia come nuova costruzione che come ristrutturazione, spettano l'Ecobonus e il Sismabonus, sia "ordinario", sia "acquisti".

Per poter fruire dell'Ecobonus è necessario che le opere siano classificate, in base al titolo edilizio, nella categoria della ristrutturazione edilizia, così come definita dal Testo Unico Edilizia (DPR 380/2001, art. 3, lett. d). L'apparato normativo è chiaro in tal senso, considerato che sia la L. 296/2006 (art. 1, co. 344-349) che il DL 63/2013 (art. 14), entrambi relativi alle detrazioni per riqualificazione energetica, fanno riferimento ad interventi eseguiti su edifici già esistenti, escludendo le nuove costruzioni.

Non sempre, però, gli interventi edilizi sono classificabili in una sola delle categorie previste dal TUE. Si pensi al caso di opere caratterizzate da un certo grado di complessità, in cui ci si può trovare di fronte a un singolo titolo edilizio che inquadra gli interventi sia come ristrutturazione edilizia (art. 3, lett. d), del TUE) che come nuova costruzione (art. 3, lettera e) del TUE). Ad esempio, ciò avviene tipicamente quando si prevede l'ampliamento delle originarie consistenze edilizie, con il fine di realizzare un nuovo e più grande complesso immobiliare.

Il titolo edilizio è, in tali casi, “misto”, lasciando spazio a dubbi in merito alla possibilità di fruire delle detrazioni per risparmio energetico, seppure limitatamente alla quota dell'intervento classificata quale ristrutturazione edilizia.

Quesito

Sono titolare di una società di costruzioni e devo realizzare un intervento che, in base alla richiesta di titolo edilizio presentata dal tecnico da me incaricato, risulterà inquadrato in parte come ristrutturazione e in parte come nuova costruzione. Ciò perché una porzione dello stabile verrà recuperata, mentre un'altra sarà realizzata ex novo, in ampliamento.

Posto che le due parti sono ben individuabili e distinguibili, mi chiedo se la mia società potrà usufruire delle detrazioni Ecobonus sui costi sostenuti per la realizzazione dei lavori di efficienza energetica, relativamente alla quota dell'intervento edilizio classificata quale “ristrutturazione edilizia”. Mi chiedo inoltre se l'eventuale Ecobonus sia compatibile con il Sismabonus.

Ecobonus solo sulle fatture della ristrutturazione

In base alla prassi consolidata dell'amministrazione fiscale, le detrazioni Ecobonus sono applicabili anche in caso di interventi edilizi di tipo “misto”. L'unico paletto da rispettare in simili situazioni, è che la detrazione sia riferita alla porzione di edificio che effettivamente è classificata come ristrutturazione. Ne consegue, cioè, che quando gli interventi comportano l'ampliamento volumetrico dell'immobile su cui si interviene, l'applicazione dell'Ecobonus dovrà limitarsi alla parte che non eccede il volume riscaldato ante operam (come chiarito anche dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici con nota 031615 del 2 febbraio 2021). In questa direzione, ad esempio, si è mossa la risposta ad interpello dell'Agenzia delle Entrate n. 175/2021, specificando però che in caso di interventi misti *“il contribuente 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, rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione ovvero dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi”*. Tale principio, inoltre, viene ribadito dall'Ade nella circolare n. 23/2022 (paragrafo 3.1) e nella circolare n. 28/2022 (pag. 99).

Sismabonus compatibile con Ecobonus

Per quanto riguarda la possibilità di “sommare” all'Ecobonus la detrazione prevista per l'efficientamento sismico, anche in tal caso è la prassi dell'Agenzia delle Entrate a confermare la legittimità di una simile operazione.

L'impresa costruttrice, nel dettaglio, può accedere contemporaneamente all'Ecobonus e al Sismabonus ordinario (che spetta alla medesima impresa) o, in alternativa a quest'ultimo, offrire ai propri clienti che

acquistano le unità immobiliari antisismiche risultanti dalla demolizione e ricostruzione il Sismabonus-acquisti. Chiaramente, a condizione che sussistano tutti i requisiti normativi richiesti per l'ottenimento dei vari bonus. In tal senso l'Agenzia ha previsto tali possibilità nelle risposte ad interpello n. 24 del 08/01/2021, n. 70 del 02/02/2021, n. 433 del 23/06/2021, n. 437 del 24/06/2021, n. 556 del 25/08/2021.

L'esperto risponde

Si ritiene che la risposta al quesito posto dal gentile lettore possa risultare positiva. Ad egli, infatti, in base a quanto sopra richiamato, spetta sia la detrazione Ecobonus sia Sismabonus, anche se limitatamente agli interventi classificati come ristrutturazione edilizia. Ciò almeno nel caso in cui siano rispettate tutte le altre condizioni previste dalle norme agevolative in esame e a condizione che la presenza di interventi edilizi di diversa tipologia (nel caso di specie, ristrutturazione e nuova costruzione) nell'ambito di un unico procedimento edilizio risulti conforme agli strumenti urbanistici.

Dal punto di vista operativo, la possibilità di beneficiare delle suddette detrazioni è subordinata al rispetto di alcune accortezze, riassumibili nei seguenti punti:

1. Separare contabilmente le spese riferibili al risparmio energetico rispetto a quelle riferibili ad altri interventi;
2. Separare contabilmente le spese di risparmio energetico riferite a interventi sul volume riscaldato ante operam da quelle riferite agli interventi sul volume ampliato (che non accedono all'agevolazione)
3. Rispettare il principio di competenza ex art. 109 del Tuir, considerato che il beneficiario del bonus agisce in regime di impresa;
4. Eseguire gli interventi di risparmio energetico sulla porzione dell'immobile classificata ai fini dell'art. 3 TUE quale "ristrutturazione edilizia";
5. Determinare la spesa massima agevolabile moltiplicando i massimali unitari previsti per il numero delle unità immobiliari esistenti ante operam.

<https://www.cristianangeli.it/ecobonus-per-limpresa-e-sismabonus-per-chi-acquista-come-fare-in-caso-di-ampliamento/>