



Ecosismabonus: un mix di detrazioni a disposizione anche nel 2024

di Cristian Angeli | 8 Febbraio 2024 | [Articoli Blog](#), [Bonus ordinari](#), [Condomini](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Sismabonus](#)

Se i lavori migliorano energeticamente e sismicamente le parti comuni di un edificio, si può fruire della versione “congiunta” di Ecobonus e Sismabonus, ovvero del cosiddetto Ecosismabonus. Ad esso si possono cumulare i bonus relativi alle singole unità.

La mia società è unica proprietaria di un grande edificio, che intendiamo demolire e ricostruire, variandone la destinazione d'uso in residenziale. Attualmente, infatti, l'edificio è composto da 20 unità immobiliari, di cui 15 sono uffici accatastati come A/10 e 5 sono locali pertinenziali. I lavori, in particolare, riguarderanno ogni elemento del complesso, dalle parti comuni alle singole unità. Dall'intervento edilizio deriverà la riduzione di due classi di rischio sismico, nonché un sensibile miglioramento delle prestazioni energetiche. Già sappiamo di poter usufruire del Sismabonus, ma dato l'elevato esborso economico che ci aspetta, vorremmo sapere se è possibile invece accedere a “mix” di detrazioni fiscali, considerati anche i miglioramenti di tipo energetico, per massimizzare il nostro risparmio.

La risposta dell'esperto

Quando si progettano lavori importanti su edifici composti da un gran numero di unità immobiliari, è normale che il proprietario si interroghi su come “sfruttare” al meglio i bonus offerti dall’ordinamento. Com’è noto, anche nel 2024, nonostante il tramonto del Superbonus, ce n’è ancora uno quasi per ogni tipo di intervento, ma comprendere quali siano quelli effettivamente attivabili nel proprio caso è un’operazione delicata, da affidare a professionisti che sappiano non solo leggere le carte che riguardano il progetto, ma anche individuare le combinazioni possibili tra i vari bonus.

Infatti, alcune agevolazioni fiscali sono cumulabili con altre, e il caso presentato dal gentile lettore offre uno spunto per illustrare le opportunità che possono spettare a chi si appresta a migliorare le prestazioni sia energetiche che sismiche di un edificio. Per quanto una risposta precisa al quesito necessiterebbe un’analisi più dettagliata della tipologia di interventi da eseguire, appare che la società proprietaria dell’edificio può ottenere non solo il Sismabonus, ma anche l’Ecobonus, nella loro versione “congiunta”, c.d. “Ecosismabonus”.

Ma ciò che fa la differenza è che, come vedremo, l’Ecosismabonus si applica solo ai lavori effettuati sulle parti comuni, cosicché le opere riguardanti le singole unità potrebbero essere agevolate con detrazioni autonome, massimizzando il risparmio fiscale per il committente.

Importante inquadrare la tipologia di intervento

Prima di avventurarsi nell’individuazione del “mix” di bonus più conveniente, è fondamentale comprendere come è inquadrabile dal punto di vista tecnico l’intervento. Nel dettaglio, i professionisti dovranno valutare in quale delle categorie di legge rientrano i lavori, riferendosi al TUE (Testo unico dell’edilizia, DPR 380/2001, art. 3, co. 1). La generalità delle detrazioni edilizie, infatti, è applicabile solo a interventi di ristrutturazione, e comunque non a quelli di nuova costruzione, poiché l’assetto normativo tende ad incentivare la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente piuttosto che il suo accrescimento.

Dalla formulazione del quesito, si evince che le opere si riferiscono a un intervento di demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d’uso a finalità residenziale. In base alle poche informazioni fornite, l’intervento potrebbe rientrare nella categoria della “ristrutturazione edilizia” di cui alla lett. d) dell’art. 3 co.1 del TUE, ma tale prerequisite dovrà essere opportunamente accertato tramite i professionisti tecnici responsabili della progettazione urbanistica, perché solo in tal caso spetterà la detrazione per gli interventi di riduzione del rischio sismico ai sensi dell’art. 16 del DL 63/2013 o di riqualificazione energetica ai sensi dell’art. 14 del DL 63/2013.

L’Ecosismabonus sulle parti comuni

Come anticipato, una volta verificato che l’intervento sia qualificabile come ristrutturazione edilizia, la società potrà beneficiare del c.d. Ecosismabonus “congiunto”, previsto dal DL 63/2013, art. 14, co. 2-quater per i lavori sulle parti comuni. L’accesso a tale detrazione è concesso entro il termine ultimo per il completamento

dell'intervento fissato ad oggi al 31 dicembre 2024 (salvo proroghe), in presenza di alcuni presupposti. Per poter applicare l'Ecosismabonus, infatti, occorre che siano rispettati congiuntamente sia i requisiti del co. 1-quinquies dell'art. 16 del DL 63/2013, e cioè che l'intervento riguardi edifici ubicati in una zona sismica classificata come 1, 2 o 3, e comportare la riduzione di almeno una classe di rischio sismico, sia i requisiti previsti dal co. 2-quater dell'art. 14 dello stesso DL, e cioè che l'intervento interessi più del 25% di superficie disperdente lorda di un edificio le cui unità principali siano già dotate di impianto di riscaldamento. Nulla importa, infatti, se le pertinenze non risultano pre-riscaldate, come ha chiarito l'Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 30/2020.

Se tali requisiti sono rispettati, la società può applicare un'aliquota di detrazione dell'80% o dell'85% (in base al singolo o doppio salto di classe sismica), fino a un importo di spesa massima stimato a ben 2.720.000 euro. Ciò perché il massimale va calcolato moltiplicando il numero di tutte le unità immobiliari ante intervento (20) per il plafond di ogni singola unità (136.000 euro).

L'Ecosismabonus congiunto risulta essere la detrazione più conveniente per il gentile lettore, poiché applicare autonomamente l'Ecobonus (DL 63/2013, art. 14, co. 2-quater) e il Sismabonus (DL 63/2013, art. 16, co. 1-quinquies) darebbe diritto ad aliquote di detrazione inferiori.

Ecobonus autonomo sulle singole unità

La società committente potrà agevolare autonomamente gli interventi sulle parti private rispetto a quelli sulle parti comuni, sommando all'appena prefigurato Ecosismabonus "congiunto" tanti altri Ecobonus quante sono le unità.

In particolare, il cumulo della detrazione Ecosismabonus sulle parti comuni e della detrazione Ecobonus sulle singole unità private è stato chiarito dall'Agenzia delle entrate con la risposta a interpello n. 814/2021. Al punto 6), infatti, l'amministrazione afferma esplicitamente (seppure in modo un po' astratto) che le due detrazioni sono cumulabili, nel presupposto che gli interventi riportino le caratteristiche indicate dall'art. 14 del DL 63/2013. L'utilizzo della detrazione sia sulle parti comuni sia sulle parti private è obbligatoriamente previsto in 10 rate annuali di pari importo. Per ciascuno di tali interventi sulle parti private, quindi, è previsto un autonomo limite di detrazione, che varia dal 50% al 65% in base all'opera da eseguire.

In definitiva, rispetto al caso presentato si fa cruciale l'assistenza di un "direttore d'orchestra", un professionista qualificato che possa aiutare il committente ad applicare regolarmente questa intricata combinazione di bonus, identificando e contabilizzando distintamente le spese riferibili al risparmio energetico da quelle relative all'Ecosismabonus. Inoltre, l'Ecobonus non può applicarsi in nessuna forma alla parte eccedente il volume ante operam, e dovrà dunque essere valutato il volume riscaldato delle unità immobiliari demolite e quello che risulta dopo la ricostruzione, per certificare che non vi è stato alcun ampliamento o, se vi è stato, in quale misura.

<https://www.cristianangeli.it/ecosismabonus-un-mix-di-detrazioni-a-disposizione-anche-nel-2024/>