



Consorzio Omega

Operatori Multiservizi e Gestori Ambientali

SUPERBONUS 110%

GUIDA OPERATIVA

INTERVENTI AGEVOLATI SU IMMOBILI PRODUTTIVI

Sede Legale
Sede operativa

Piazza S. Mauro, 31
Via De Nicola, 25

84014 Nocera Inferiore (SA)
84010 San Valentino Torio (SA)

INTERVENTI AGEVOLATI ANCHE SU IMMOBILI AD USO NON ABITATIVO MA PRODUTTIVO

L'Agenzia delle Entrate ⁽¹⁾ aveva già chiarito che l'agevolazione spetta ai soggetti che sostengono le spese a condizione che *“le spese stesse siano rimaste a loro carico, e possiedono o detengono l'immobile in base ad un titolo idoneo”* precisando, altresì, che *“Per costruzioni adibite ad attività produttive, stante la particolare finalità della disposizione in esame di tutela delle persone prima ancora che del patrimonio, si intendono le unità immobiliari in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali”*.

Con altra Risoluzione ⁽²⁾ l'agenzia ha poi riconosciuto che è consentita ***“l'agevolabilità degli interventi riguardanti immobili non utilizzati direttamente a fini produttivi da parte della società ma destinati alla locazione”***, tanto in considerazione del fatto che ***“la norma in commento non pone alcun ulteriore vincolo di natura soggettiva od oggettiva al riconoscimento del beneficio”***, motivo per cui ***“si deve ritenere che l'ambito applicativo dell'agevolazione sia da intendersi in senso ampio, atteso che la norma intende favorire la messa in sicurezza degli edifici per garantire l'integrità delle persone prima ancora che del patrimonio”***.

In conseguenza di tanto, e degli orientamenti espressi a più riprese dalla Suprema Corte, l'agenzia delle Entrate ha riconosciuto che *“l'agevolazione sismabonus ed ecobonus è consentita anche agli immobili produttivi (Categoria Catastale B) in relazione al numero delle unità immobiliari censite in catasto prima dell'inizio dei lavori”* ⁽³⁾.

Risulta di palese evidenza, quindi, che se un immobile costituito da più unità, ma accatastato come unico immobile Categoria B, viene riaccatastato in più unità immobiliari (sempre categoria B) prima dell'inizio dei lavori (ovvero prima dell'avvio delle procedure autorizzatorie) si usufruisce delle detrazioni in numero pari alle unità risultanti dal riaccatastamento.

¹ Circolare 29/E del 18.09.2013

² Risoluzione n. 22/E del 12.03.2018 (in appendice 01)

³ Risposta Interpello 256/2020 (in appendice 02).

Appendice 01**Agenzia delle Entrate****Risoluzione 22/E del 12.03.2018**

OGGETTO: Interpello Articolo 11, comma 1, lett. a), legge 27 luglio 2000, n.212- Detrazione per lavori antisismici ai sensi dell'art. 16, comma 1-bis, del DL n. 63 del 2013, eseguiti su immobili destinati alla locazione

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'articolo 16, comma 1-bis del DL. n. 63 del 2013, è stato esposto il seguente

QUESITO

La Società istante dichiara di voler effettuare, a partire dal corrente anno 2017, alcuni interventi di miglioramento sismico sull'edificio di sua proprietà, situato in un comune classificato in zona sismica 3, volti ad ottenere una riduzione di due classi di rischio sismico.

La Società dichiara, inoltre, che tale immobile, già adibito ad uffici della Società, a seguito della prevista ristrutturazione rimarrà in parte adibito ad uffici ed in gran parte sarà trasformato in residenziale, ma che entrambe le tipologie di unità immobiliari saranno destinate alla locazione e non più all'uso diretto.

Ciò posto, la Società istante chiede se gli interventi di adeguamento antisismico che intende porre in essere sul proprio immobile possano beneficiare della detrazione prevista dal comma 1-bis dell'art. 16 del DL n. 63 del 2013 anche se le unità immobiliari risultanti dalla ristrutturazione saranno destinate alla locazione abitativa e commerciale e non all'utilizzo diretto ai fini produttivi da parte della Società.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che gli interventi di adeguamento antisismico che intende porre in essere possano fruire del beneficio fiscale in esame, anche se le unità immobiliari che risulteranno dalla ristrutturazione saranno destinate alla locazione abitativa e commerciale e non all'utilizzo diretto a fini produttivi da parte della Società.

Viene evidenziato che l'agevolazione in esame dal punto di vista normativo è inserita nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia e non in quelli di risparmio energetico.

Con riferimento a questa ultima agevolazione, l'Agenzia ha escluso il riconoscimento delle detrazioni per i soggetti IRES che effettuano interventi di risparmio energetico su immobili locati o su immobili merce in base alla considerazione che "condizione per poter fruire della detrazione è che all'intervento (.....) consegua una effettiva riduzione dei consumi energetici nell'esercizio dell'attività imprenditoriale, mentre l'agevolazione non può riguardare gli interventi realizzati su beni oggetto dell'attività esercitata". (cfr. ris. n. 340/E del 2008).

Tale limitazione, osserva l'istante, non ha ragione di operare con riguardo agli interventi di adeguamento antisismico vista la loro differente finalità volta alla tutela delle persone che in tali immobili operano e vivono.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Il quesito posto dall'istante riguarda la possibilità per i soggetti IRES di fruire delle agevolazioni introdotte dall'art. 16, comma 1-bis del DL n. 63 del 2013 (c.d. sisma bonus) per interventi antisismici realizzati su immobili non utilizzati direttamente a fini produttivi da parte della società ma destinati alla locazione.

L'articolo 16, comma 1-bis, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito con modificazioni dalla legge n. 90 del 2013 e da ultimo modificato dalla legge n. 232 del 2016, prevede che "Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per gli interventi di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo la data di entrata in vigore della presente disposizione, su edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) 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.

Nel caso in cui gli interventi di cui al presente comma realizzati in ciascun anno consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni per le quali si è già fruito della detrazione."

Il successivo comma 1-ter stabilisce, inoltre che "A decorrere dal 1° gennaio 2017 e fino al 31 dicembre 2021, le disposizioni del comma 1-bis si applicano anche agli edifici ubicati nella zona sismica 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".

Rispetto all'agevolazione in vigore fino al 31 dicembre 2016, la norma estende ora i benefici anche agli immobili ubicati in zona sismica 3, riduce alla metà il periodo di fruizione della detrazione e include fra gli edifici a cui riferire il "sisma bonus" anche gli immobili residenziali diversi dall'abitazione principale.

L'Agenzia delle entrate, con riferimento alla prima formulazione della norma in commento, ha fornito chiarimenti con la circolare 18 settembre 2013, n. 29/E, par.2.2, con la quale ha precisato, in particolare, che le unità immobiliari oggetto degli interventi agevolabili sono individuate con un duplice criterio: la localizzazione territoriale in zone sismiche ad alta pericolosità e il tipo di utilizzo.

Per il profilo territoriale, gli edifici devono ricadere nelle zone sismiche (ogni zona coincide con il territorio di un comune) individuate con i codici 1 e 2 nell'allegato A dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 (.....) e, ad oggi, anche con il codice 3.

Per il tipo di utilizzo, rileva la circostanza che la costruzione sia adibita "ad abitazione principale o ad attività produttive" (ad oggi anche a fini residenziali diversi dall'abitazione principale), con ciò privilegiando gli immobili in cui è maggiormente probabile che si svolga la vita familiare e lavorativa delle persone. Inoltre, con specifico riguardo alle "costruzioni adibite ad attività produttive", la menzionata circolare n. 29 del 2013 precisa che, stante la particolare finalità della disposizione in esame, tesa a tutelare le persone prima ancora del patrimonio, per tali si intendono le unità immobiliari in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali. In ordine ai beneficiari dell'agevolazione, il documento di prassi chiarisce che possono usufruire della detrazione anche i soggetti passivi IRES che sostengono le spese per gli interventi agevolabili, se le spese stesse siano rimaste a loro carico, e possiedono o detengono l'immobile in base a un titolo idoneo. Considerato che la norma in commento non pone alcun ulteriore vincolo di natura soggettiva od oggettiva al riconoscimento del beneficio, si deve ritenere che l'ambito applicativo dell'agevolazione sia da intendersi in senso ampio, atteso che la norma intende favorire la messa in sicurezza degli edifici per garantire l'integrità delle persone prima ancora che del patrimonio. Si ritiene, in conclusione, che il "Sismabonus" possa essere riconosciuto anche per gli interventi riguardanti immobili posseduti da società non utilizzati direttamente ma destinati alla locazione.

***** Le Direzioni regionali vigileranno affinché i principi enunciati e le istruzioni fornite con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

IL DIRETTORE CENTRALE
(firmato digitalmente)

Appendice 02**Risposta ad interpello n. 256 del 07.08.2020**

OGGETTO: Articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013. Interventi di adeguamento antisismico.

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

QUESITO

La società ALFA (di seguito, anche "l'istante" o "la società"), che svolge attività di .., chiede chiarimenti in merito alla corretta applicazione dell'articolo 16, comma 1- bis del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 convertito con modificazioni dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

Al riguardo, la società dichiara di possedere, nel Comune di ..(zona sismica 3), "un immobile accatastato come unico B/2, consistenza 18470 mc superfice catastale 2804 mq, ma costituito da diverse unità, attualmente locato alla, ove quest'ultima ha la sede operativa".

La società rappresenta di voler effettuare, su tale immobile, a partire dall'anno 2020 "interventi di miglioramento sismico ... volti ad ottenere una riduzione di due classi di rischio sismico".

Prima dell'inizio di detti lavori, l'istante dichiara che l'immobile "essendo costituito da diverse unità verrà frazionato e ri-accatastato ...in diverse unità [all'incirca n. 15] sempre categoria B/2, ciò sia per riflettere meglio la situazione catastale rispetto all'intero immobile, sia per eseguire i lavori in tempi diversi sulle singole unità in modo da consentire contemporaneamente l'esecuzione dei lavori e l'utilizzo da parte dei vigili del fuoco delle unità non interessate dai lavori".

Tanto premesso, l'istante chiede, per gli interventi di adeguamento antisismico che intende porre in essere sulle singole unità immobiliari (n. 15 B/12) risultanti dal frazionamento dell'unico B/2, di poter beneficiare di tante detrazioni (Sisma bonus) quante le unità create, entro il tetto massimo previsto dal comma 1-bis dell'articolo 16 del DL n. 63 del 2013.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

La Società istante ritiene, sulla base dei chiarimenti forniti dalla prassi in materia, di poter beneficiare per ciascuna unità immobiliare creata delle agevolazioni "sisma bonus" per gli interventi di adeguamento antisismico, che intende porre in essere sulle singole unità immobiliari (n. 15 unità di categoria B/2) risultanti dal frazionamento dell'unico immobile classificato B/2.

A supporto di tali conclusioni la società ricorda che la risoluzione n. 22/E del 12 marzo 2018 chiarisce che le unità immobiliari oggetto degli interventi agevolabili, sono individuate con un duplice criterio: la localizzazione territoriale e il tipo di utilizzo.

Per il profilo territoriale, gli edifici devono ricadere nelle zone sismiche 1, 2 e 3.

Per il tipo di utilizzo, rileva la circostanza che la costruzione sia adibita "ad abitazione principale o ad attività produttive", con ciò privilegiando gli immobili

in cui è maggiormente probabile che si svolga la vita familiare e lavorativa delle persone.

La circolare n. 29/E del 2013 precisa che per "costruzioni adibite ad attività produttive" si intendono le unità immobiliari in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali.

Lo stesso documento di prassi include i soggetti passivi IRES, possessori o detentori, in base a un titolo idoneo, di un immobile, tra i beneficiari dell'agevolazione "sisma bonus", in relazione alle spese sostenute per interventi agevolabili, qualora le stesse rimangono a loro carico.

Considerato che la norma in commento non pone ulteriori vincoli di natura soggettiva od oggettiva al riconoscimento del beneficio, l'istante sostiene che l'ambito applicativo dell'agevolazione debba intendersi in senso ampio, atteso che la norma intende favorire la messa in sicurezza degli edifici per garantire l'integrità delle persone prima ancora che del patrimonio.

Alla luce di tali considerazioni la Società istante ritiene che il "sisma bonus" possa essere riconosciuto alle 15 unità derivanti dal frazionamento dell'unico immobile accatastato B/2.

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 riduzione del rischio sismico che saranno sostenute dall'istante, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

L'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013 prevede, in sintesi, nella sua formulazione attualmente vigente, che per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 relative gli interventi di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del TUIR effettuati su edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 "(...) riferite a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive, spetta una detrazione dall'imposta lorda" nella misura del 70 per cento, in caso di diminuzione di una classe di rischio e, nella misura dell'80 per cento, in caso di diminuzione di due classi di rischio.

Tale detrazione è ripartita in cinque quote annuali di pari importo, nell'anno di sostenimento ed in quelli successivi.

Con riferimento alla tipologia di immobili oggetto della detrazione in commento, la scrivente con la risoluzione 34/E del 25 giugno 2020 ha chiarito quanto segue.

Recentemente la Corte di Cassazione si è pronunciata in merito ad interventi di riqualificazione energetica su beni immobili appartenenti a soggetti titolari di reddito d'impresa affermando che la distinzione tra "immobili strumentali", "immobili merce" e "immobili patrimonio" non rileva ex se ma incide solo sul piano contabile e fiscale, non essendo contemplata nell'articolo 1, comma 344, della legge n. 296 del 2006 alcuna distinzione oggettiva in riferimento agli immobili agevolabili.

La scrivente ha precisato nello stesso documento di prassi che, tale principio, per ragioni di coerenza sistematica, si debba applicare anche agli 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 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 (cd. "sisma bonus").

In base alla norma richiamata, fruiscono di quest'ultima detrazione, tra gli altri, i titolari di reddito d'impresa che sostengono le spese per gli interventi antisismici su "costruzioni adibite ... ad attività produttive".

Con la circolare n. 29/E del 18 settembre 2013 è stato chiarito che l'agevolazione spetta ai soggetti che sostengono le spese, a condizione che "le spese stesse siano rimaste a loro carico, e possiedono o detengono l'immobile in base ad un titolo idoneo".

Con la medesima circolare è stato precisato che "Per costruzioni adibite ad attività produttive, stante la particolare finalità della disposizione in esame di tutela delle persone prima ancora che del patrimonio, si intendono le unità immobiliari in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali".

Con la risoluzione n. 22/E del 12 marzo 2018 è stata infine riconosciuta l'agevolabilità degli interventi riguardanti immobili "non utilizzati direttamente a fini produttivi da parte della società ma destinati alla locazione".

Al riguardo è stato rilevato che "la norma in commento non pone alcun ulteriore vincolo di natura soggettiva od oggettiva al riconoscimento del beneficio", motivo per cui "si deve ritenere che l'ambito applicativo dell'agevolazione sia da intendersi in senso ampio, atteso che la norma intende favorire la messa in sicurezza degli edifici per garantire l'integrità delle persone prima ancora che del patrimonio".

Tutto ciò premesso, con riferimento al quesito posto dall'istante, in merito alla corretta individuazione delle unità immobiliari su cui applicare il limite di spesa ai fini della detrazione "sisma bonus" si rappresenta quanto segue.

La scrivente con circolare n. 31 maggio 2019, n. 13 "Guida alla dichiarazione dei redditi delle persone fisiche relativa all'anno d'imposta 2018: spese che danno diritto a deduzioni dal reddito, a detrazioni d'imposta, crediti d'imposta e altri elementi rilevanti per la compilazione della dichiarazione e per l'apposizione del visto di conformità", al paragrafo "Spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio, per misure antisismiche ..." precisa che "Nel caso di interventi di recupero edilizio 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 vanno considerate le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori (Circolare 11.05.1998, n. 121, paragrafo 3).

Ciò anche nell'ipotesi in cui l'unità immobiliare su cui si effettuano i lavori non sia ad uso abitativo".

Tanto premesso, si ritiene che la società possa individuare il limite di spesa per l'agevolazione "sisma bonus", sulle singole unità immobiliari, nella misura in cui il

censimento in catasto di tali unità sia preesistente alle procedure autorizzatorie e all'inizio degli interventi edili che danno diritto all'agevolazione sisma bonus.

IL DIRETTORE CENTRALE (firmato digitalmente)