

IMPOSTE E TASSE

di STEFANO NATALI

## Ricostruzione post sisma e superbonus

*Necessario il nesso causale tra danni subiti ed evento sismico per beneficiare della detrazione del 110% su interventi trainanti e trainati.*

L'Agenzia delle Entrate, con la **risposta 9.12.2022, n. 584**, fornisce alcuni chiarimenti in merito alle modalità di applicazione delle norme inerenti al cosiddetto **superbonus 110%** per **interventi effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione a seguito di eventi sismici**. In particolare, il caso trattato riguarda un condominio ubicato in un Comune in cui è stato dichiarato lo stato di emergenza a seguito di un evento sismico avvenuto nel mese di maggio 2012.

L'istante intende demolire e ricostruire l'intero edificio danneggiato, precisando di aver ottenuto un contributo dalla Regione che però copre le spese soltanto parzialmente. Nel mese di giugno 2021 è stata presentata la comunicazione di inizio lavori (non ancora avviati) che prevede la realizzazione di interventi sulle parti comuni del fabbricato consistenti in opere strutturali e di isolamento termico, riconosciute come "*trainanti*", mentre sulle parti private saranno eseguiti interventi "*trainati*" di sostituzione degli infissi e degli oscuranti.

I quesiti riguardano la possibilità di predisporre **l'attestato di prestazione energetica ante intervento dopo la comunicazione di inizio lavori**, ma comunque prima dell'inizio effettivo dei lavori. Altro quesito riguarda la possibilità di **accedere al superbonus per tutti i lavori** descritti usufruendo del termine fino al 31.12.2025.

L'Agenzia delle Entrate, ripercorrendo sinteticamente il percorso normativo e richiamando i vari provvedimenti di prassi emanati nel corso del tempo, risponde sostanzialmente in modo affermativo.

Nel caso di specie, giova ricordare che, con riferimento agli interventi finalizzati al risparmio energetico, per accedere alla maxi-detrazione è necessario il miglioramento di 2 classi energetiche e, se ciò non fosse possibile, il conseguimento della classe energetica più alta ottenibile. A tale scopo, è necessaria la **predisposizione dell'attestato di prestazione energetica prima dell'intervento** che deve riguardare lo stato dell'intero condominio, sia per i lavori "*trainanti*" che per i lavori "*trainati*". Nel caso oggetto del quesito, essendo l'attestato successivo alla presentazione della comunicazione di inizio lavori, ma antecedente all'inizio dei lavori, considerata che si tratta di questione tecnica, l'Agenzia non fornisce alcuna risposta. A tal riguardo, tuttavia, si dovrebbe ritenere possibile la soluzione prospettata dal contribuente, considerato il tenore degli artt. 6 e 7 del cosiddetto "*Decreto requisiti*".

L'altra questione, attinente alla possibilità di beneficiare del più ampio termine previsto dall'art. 119, c. 8-ter D.L. 34/2020 (31.12.2025), l'Amministrazione interpellata conferma la tesi prospettata dal contribuente e quindi la possibilità di beneficiare del superbonus per le spese sostenute fino al 31.12.2025, ricordando che deve essere **accertato il nesso causale tra i danni subiti dall'immobile e l'evento sismico** e che, ovviamente, l'immobile sia ubicato in uno dei Comuni per i quali sia stato dichiarato lo stato di emergenza (risoluzione n. 8/E/2022).

La detrazione maggiorata si applicherà alle spese sostenute fino al 31.12.2025, per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione.