STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

SUPERBONUS 110% (CON SCONTO IN FATTURA) PER GLI IMMOBILI DANNEGGIATI DA EVENTI SISMICI: REQUISITI E AGEVOLAZIONI

Pubblicato il15 Aprile 2024 di Sabatino Pizzano

L'articolo 2, comma 3-ter.1, del Decreto Legge n. 11 del 2023, come riformulato dal Decreto Legge n. 39 del 2024, introduce una deroga al divieto di cessione del credito e sconto in fattura per gli interventi effettuati su immobili danneggiati dagli eventi sismici verificatisi nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria il 6 aprile 2009 e a partire dal 24 agosto 2016. Questa misura si aggiunge ad altre disposizioni di favore già in vigore per questa tipologia di interventi, che prevedono l'applicazione dell'aliquota massima del 110% fino al 31 dicembre 2025 e l'aumento del 50% dei limiti di spesa ammessi alle detrazioni fiscali.

Requisiti per beneficiare delle agevolazioni

Per beneficiare di queste agevolazioni, è necessario che le spese siano relative a interventi ammessi al Superbonus effettuati su edifici residenziali o unità immobiliari a destinazione abitativa per i quali sia stato accertato, mediante scheda AeDES o documento analogo, il nesso causale tra il danno dell'immobile e l'evento sismico. Gli immobili devono essere situati in uno dei Comuni delle regioni interessate dagli eventi sismici per le quali è stato dichiarato lo stato di emergenza.

L'attestazione del livello di danno deve essere resa tramite il rilascio della scheda AeDES o documento analogo, con esito di inagibilità B, C ed E, che certifichi la diretta consequenzialità del danno rispetto all'evento sismico e la consistenza del danno tale da determinare l'inagibilità del fabbricato.Non è necessario che il contribuente sia già stato riconosciuto beneficiario dei contributi per la ricostruzione, ma è sufficiente che sussista e sia attestato il diritto soggettivo alla loro percezione. La fruizione delle misure di favore presuppone che il contributo sia stato effettivamente riconosciuto o, più semplicemente, riconoscibile in presenza delle condizioni richieste.

Disposizioni speciali per gli immobili danneggiati dagli eventi sismici

Le principali disposizioni speciali da considerare per gli immobili danneggiati dagli eventi sismici sono:

1. L'articolo 119, comma 8-ter, del Decreto Legge n. 34 del 2020 dispone, fino al 31 dicembre 2025, l'applicazione dell'aliquota massima del 110% per le spese sostenute per gli interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza. La disposizione è applicabile anche agli edifici unifamiliari e plurifamiliari.
2. L'articolo 119, comma 4-ter, del Decreto Legge n. 34 del 2020, aumenta del 50% i limiti delle spese ammesse alla fruizione degli incentivi fiscali eco bonus e sisma bonus per gli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dal sisma Centro-Italia nei Comuni interessati. L'aumento dei plafond spetta a condizione che il contribuente rinunci formalmente ai contributi per la ricostruzione, anche qualora non sia risultato ancora beneficiario.
3. L'articolo 2, comma 3-ter.1, del Decreto Legge n. 11 del 2023, conferma la speciale deroga al blocco delle cessioni a favore degli interventi effettuati in relazione a immobili danneggiati dagli eventi sismici verificatisi nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria il 6 aprile 2009 e a far data dal 24 agosto 2016. La nuova disposizione introduce un sistema di monitoraggio delle risorse impiegate.

Esempio pratico

Un contribuente possiede un immobile situato in uno dei Comuni colpiti dal sisma del Centro Italia del 2016. L'immobile ha subito danni rilevanti, attestati da una scheda AeDES con esito di inagibilità C. Il contribuente può beneficiare del Superbonus al 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2025 per gli interventi di ricostruzione e riqualificazione energetica dell'immobile, con un

aumento del 50% dei limiti di spesa ammessi alle detrazioni fiscali. Inoltre, può optare per la cessione del credito o lo sconto in fattura, in deroga al divieto generale introdotto per gli altri interventi.

Monitoraggio delle risorse impiegate

La nuova disposizione introdotta dall'articolo 2, comma 3-ter.1, del Decreto Legge n. 11 del 2023, prevede un sistema di monitoraggio delle risorse impiegate per gli interventi effettuati su immobili danneggiati dagli eventi sismici. La responsabilità di tale monitoraggio sarà affidata al Commissario straordinario nominato ai sensi dell'articolo 2, comma 2, del Decreto Legge 11 gennaio 2023, n. 3. Questo sistema di monitoraggio consentirà di verificare l'effettivo utilizzo delle risorse e di garantire una maggiore trasparenza nella gestione delle agevolazioni fiscali.

Conclusioni

Le disposizioni speciali previste per gli immobili danneggiati dagli eventi sismici rappresentano un importante sostegno per i contribuenti che si trovano ad affrontare la ricostruzione e la riqualificazione energetica delle proprie abitazioni. L'applicazione dell'aliquota massima del 110%, l'aumento dei limiti di spesa e la possibilità di cedere il credito o optare per lo sconto in fattura costituiscono un pacchetto di misure volte a facilitare l'accesso alle agevolazioni fiscali e a rendere più sostenibili gli interventi di recupero del patrimonio edilizio danneggiato dai terremoti.

Queste misure si inseriscono in un quadro più ampio di interventi a favore delle aree colpite dai sismi, che comprende anche il piano straordinario per la riparazione del danno e l'adeguamento sismico delle scuole, finanziato con oltre 500 milioni di euro dal Commissario Straordinario per la Ricostruzione post sisma 2016. L'obiettivo è quello di accelerare e rafforzare la ricostruzione dei fabbricati danneggiati, garantendo al contempo la sicurezza e la qualità degli interventi.

Per usufruire delle agevolazioni, i contribuenti devono prestare attenzione ai requisiti richiesti, in particolare per quanto riguarda l'attestazione del nesso causale tra il danno dell'immobile e l'evento sismico, tramite la scheda AeDES o documento analogo. È inoltre fondamentale rispettare le scadenze previste per l'effettuazione degli interventi e per l'esercizio delle opzioni di cessione del credito o sconto in fattura.

In conclusione, le disposizioni speciali per gli immobili danneggiati dagli eventi sismici rappresentano un'opportunità importante per i contribuenti coinvolti, che possono beneficiare di un sostegno concreto per affrontare la ricostruzione e la riqualificazione energetica delle proprie abitazioni. Tuttavia, è necessario un impegno costante da parte di tutti gli attori coinvolti, dalle istituzioni ai professionisti del settore, per garantire l'efficacia e la tempestività degli interventi, nell'ottica di una ripresa duratura e sostenibile dei territori colpiti.

Domande e Risposte

D: Quali sono i requisiti per beneficiare delle agevolazioni previste per gli immobili danneggiati dagli eventi sismici?

R: Per beneficiare delle agevolazioni, le spese devono essere relative a interventi ammessi al Superbonus effettuati su edifici residenziali o unità immobiliari a destinazione abitativa per i quali sia stato accertato, mediante scheda AeDES o documento analogo, il nesso causale tra il danno dell'immobile e l'evento sismico. Gli immobili devono essere situati in uno dei Comuni delle regioni

interessate dagli eventi sismici per le quali è stato dichiarato lo stato di emergenza.

D: È necessario essere già beneficiari dei contributi per la ricostruzione per accedere alle misure di favore?

R: No, non è necessario essere già beneficiari dei contributi per la ricostruzione. È sufficiente che sussista e sia attestato il diritto soggettivo alla loro percezione, ovvero che il contributo sia riconoscibile in presenza delle condizioni richieste.

D: Quali sono le principali agevolazioni previste per gli immobili danneggiati dagli eventi sismici?

R: Le principali agevolazioni sono l'applicazione dell'aliquota massima del 110% fino al 31 dicembre 2025, l'aumento del 50% dei limiti di spesa ammessi alle detrazioni fiscali e la possibilità di optare per la cessione del credito o lo sconto in fattura, in deroga al divieto generale introdotto per gli altri interventi.

D: Come viene attestato il nesso causale tra il danno dell'immobile e l'evento sismico?

R: Il nesso causale tra il danno dell'immobile e l'evento sismico deve essere attestato mediante la scheda AeDES o documento analogo, con esito di inagibilità B, C ed E. La scheda deve certificare la diretta consequenzialità del danno rispetto all'evento sismico e la consistenza del danno tale da determinare l'inagibilità del fabbricato.

D: Quali sono le novità introdotte dall'articolo 2, comma 3-ter.1, del Decreto Legge n. 11 del 2023?

R: L'articolo 2, comma 3-ter.1, del Decreto Legge n. 11 del 2023 conferma la speciale deroga al blocco delle cessioni a favore degli interventi effettuati in relazione a immobili danneggiati dagli eventi sismici verificatisi nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria il 6 aprile 2009 e a far data dal 24 agosto 2016. Inoltre, introduce un sistema di monitoraggio delle risorse impiegate, la cui responsabilità sarà affidata al Commissario straordinario nominato ai sensi dell'articolo 2, comma 2, del Decreto Legge 11 gennaio 2023, n. 3.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA