



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

SUPERBONUS 110% PER LA RICOSTRUZIONE POST SISMA: IL PUNTO DELLA SITUAZIONE

Publicato il 12 Settembre 2024 di Sabatino Pizzano



Il terremoto è un evento catastrofico che lascia cicatrici profonde non solo nel territorio, ma anche nell'animo di chi lo vive. La ricostruzione rappresenta un percorso arduo, spesso ostacolato da complessità burocratiche e finanziarie che sembrano insormontabili. In questo scenario, il legislatore ha introdotto misure straordinarie per agevolare il recupero degli edifici danneggiati, tra cui spicca la possibilità di usufruire del Superbonus 110% con condizioni particolarmente vantaggiose. Queste disposizioni offrono una luce di speranza per coloro che si trovano ad affrontare la sfida della ricostruzione, fornendo un sostegno concreto e significativo.

Il quadro normativo: una rete di decreti e deroghe

La normativa che regola queste agevolazioni è il risultato di una serie di interventi legislativi che si sono susseguiti nel tempo:

- Il Decreto Legge 34/2020 (Decreto Rilancio) ha introdotto il Superbonus 110%.
- Il DL 11/2023 ha posto limitazioni generali alle opzioni di sconto in fattura e cessione del credito.
- Il DL 39/2024 ha ulteriormente modificato il quadro, introducendo nuove scadenze e condizioni.

Questo intreccio normativo ha creato un regime speciale per gli immobili danneggiati da eventi sismici, offrendo opportunità uniche ma anche richiedendo un'attenta analisi per non perdere i benefici previsti.

Requisiti per accedere alle agevolazioni estese

Per poter beneficiare di queste condizioni speciali, gli immobili devono soddisfare criteri specifici:

- **Ubicazione:** devono trovarsi in comuni per i quali è stato dichiarato lo stato di emergenza a seguito di eventi sismici verificatisi dopo il 2008.
- **Nesso causale:** i danni devono avere un nesso di causalità diretta con il sisma.
- **Classificazione:** gli immobili devono essere stati classificati con esito di inagibilità B, C o E, certificato attraverso la scheda AeDES (Agibilità e Danno nell'Emergenza Sismica).
- **Tempistica:** l'istanza per la concessione dei contributi per la ricostruzione deve essere stata presentata entro il 29 marzo 2024.

È importante sottolineare che questi requisiti si applicano sia agli edifici residenziali plurifamiliari che alle abitazioni unifamiliari, ampliando notevolmente la platea dei potenziali beneficiari.

I vantaggi del Superbonus 110% per la ricostruzione

Per gli immobili che soddisfano i criteri elencati, il Superbonus offre vantaggi considerevoli:

- **Aliquota del 110% garantita fino al 31 dicembre 2025**, un periodo significativamente più esteso rispetto alle scadenze generali.
- **Possibilità di maggiorazione del 50% dei massimali di spesa agevolabile**, in caso di rinuncia ai contributi per la ricostruzione. Questa opzione permette di aumentare notevolmente il plafond di spesa detraibile, offrendo maggiore flessibilità nella pianificazione degli interventi.
- **Mantenimento delle opzioni di sconto in fattura e cessione del credito**, nonostante le restrizioni generali introdotte dal DL 11/2023 e dal successivo DL 39/2024. Questa deroga è particolarmente significativa, in quanto consente di superare le limitazioni che hanno interessato il resto del mercato delle detrazioni fiscali.

La deroga al "blocco delle opzioni"

Un aspetto particolarmente rilevante riguarda la possibilità di continuare a usufruire delle opzioni di sconto in fattura e cessione del credito. Mentre per la generalità degli interventi queste opzioni sono state fortemente limitate, per gli edifici danneggiati dal sisma è stata prevista una deroga specifica. Questa eccezione si basa su un intreccio normativo complesso:

- Il DL 11/2023 ha introdotto il cosiddetto "blocco delle opzioni" per le spese sostenute dal 17 febbraio 2023.
- Lo stesso decreto ha però previsto una deroga per gli immobili danneggiati da eventi sismici (comma 3-quater dell'art. 2).
- Il successivo DL 39/2024 ha posto un limite temporale a questa deroga, fissandolo al 29 marzo 2024.
- Tuttavia, ha anche stabilito che la deroga continua ad applicarsi se entro il 29 marzo 2024 è stata presentata l'istanza per la concessione dei contributi per la ricostruzione.

Questo significa che, per gli interventi su immobili che rispettano i requisiti e per i quali è stata presentata l'istanza entro la data indicata, sarà possibile beneficiare dello sconto in fattura o della cessione del credito fino al 31 dicembre 2025, indipendentemente dalla data di presentazione del titolo edilizio abilitativo.

Implicazioni pratiche e scenari applicativi

Per comprendere meglio la portata di queste disposizioni, consideriamo alcuni scenari pratici:

- **Condominio "Aurora" in zona sismica 2016:** L'edificio ha subito danni con esito di inagibilità C. L'amministratore ha presentato l'istanza per i contributi il 20 marzo 2024. In questo caso, tutti i condomini potranno usufruire del Superbonus 110% con opzione di cessione del credito fino al 31 dicembre 2025, anche se i lavori inizieranno dopo il 29 marzo 2024.
- **Famiglia Bianchi, proprietaria di una villetta unifamiliare:** L'immobile, situato in un comune colpito dal sisma del 2009, ha ottenuto una scheda AeDES con esito E. La famiglia ha presentato l'istanza per i contributi il 28 marzo 2024. Potranno beneficiare del Superbonus 110% e optare per lo sconto in fattura, anche se decideranno di iniziare i lavori nel 2025.
- **Signor Rossi, proprietario di un appartamento:** L'edificio è stato danneggiato dal sisma del 2012, con esito di inagibilità B. Purtroppo, il signor Rossi non è riuscito a presentare l'istanza per i contributi entro il 29 marzo 2024. In questo caso, non potrà beneficiare della deroga al blocco delle opzioni per le spese sostenute dopo il 29 marzo 2024, limitando significativamente le sue possibilità di accesso alle agevolazioni.

Aspetti critici e punti di attenzione

Nonostante i notevoli vantaggi offerti da queste disposizioni, è fondamentale prestare attenzione ad alcuni aspetti critici:

- **Tempistica stringente:** La scadenza del 29 marzo 2024 per la presentazione dell'istanza di contributo è tassativa. Chi non ha rispettato questa scadenza si trova escluso da gran parte dei benefici.
- **Complessità normativa:** L'intreccio di decreti e deroghe richiede un'attenta analisi per non incorrere in errori interpretativi che potrebbero compromettere l'accesso alle agevolazioni.
- **Necessità di pianificazione:** Pur avendo tempo fino al 2025, è consigliabile pianificare gli interventi con largo anticipo, considerando i tempi tecnici per progettazione, autorizzazioni e realizzazione dei lavori.
- **Attenzione alle varianti:** Sebbene la norma sembri consentire modifiche ai progetti anche dopo il 29 marzo 2024, è prudente attendere chiarimenti ufficiali dall'Agenzia delle Entrate prima di apportare variazioni significative.

Conclusione

Le disposizioni analizzate rappresentano un'importante agevolazione per chi si trova a dover affrontare la ricostruzione post-sisma. La possibilità di usufruire del Superbonus 110% con aliquota piena fino al 2025, unita al mantenimento delle opzioni di sconto e cessione, offre un supporto concreto e significativo per la rinascita delle aree colpite.

È fondamentale, tuttavia, approcciarsi a queste opportunità con consapevolezza e attenzione. La complessità normativa e le scadenze stringenti richiedono una pianificazione accurata e, possibilmente, il supporto di professionisti esperti nel settore.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA