

LUGLIO 2021

L'AGENZIA
INFORMA

**INCENTIVI FISCALI
SISMABONUS ED ECOBONUS
NEI TERRITORI COLPITI
DA EVENTI SISMICI**

QUESITI E SOLUZIONI



**Dipartimento
Casa Italia**
Presidenza del Consiglio
dei Ministri

**agenzia
Entrate**



Prefazione

Con questa guida operativa il Dipartimento “Casa Italia” della Presidenza del Consiglio dei ministri e l’Agenzia delle entrate intendono rivolgersi alle strutture impegnate nei processi di ricostruzione e agli operatori del settore. L’obiettivo è di mettere a loro disposizione chiarimenti utili alla risoluzione delle problematiche, di natura interpretativa e applicativa, legate alla fruizione dei contributi e delle agevolazioni fiscali disciplinate dall’articolo 119 del decreto Rilancio (decreto legge n. 34/2020).

Tale previsione normativa è stata infatti interessata da successive integrazioni, quali l’incremento del 50% dell’importo massimo della spesa ammissibile al beneficio e l’estensione dell’ambito di applicazione delle agevolazioni Sismabonus ed Ecobonus, nei termini della citata maggiorazione del 50%, a beneficio di tutti i territori colpiti da eventi sismici dopo il 2008.

Da ultimo, le previsioni dell’articolo 119 sono state recentemente integrate alla luce dell’emanazione del decreto legge n. 77/2021, attualmente in fase di conversione, che sostituisce il comma 13-ter, disposizione di particolare interesse, in quanto correlata all’onere del preliminare accertamento della conformità urbanistico-edilizia degli immobili interessati dagli interventi di riqualificazione.

La complessità del quadro normativo di riferimento e il consolidarsi delle prime prassi operative fra gli operatori del settore hanno reso particolarmente sentita l’esigenza di chiarimenti, come emerso a fronte delle richieste pervenute da parte delle strutture impegnate nella ricostruzione; con esse il Dipartimento ha avviato un approfondito confronto, con il duplice obiettivo di facilitare l’accesso alle agevolazioni fiscali da parte dei contribuenti e, conseguentemente, imprimere un’accelerazione alla ricostruzione privata.

La collaborazione fra il Dipartimento e l’Agenzia delle entrate è stata determinante per la predisposizione di questa guida, la cui realizzazione è stata supportata dai contributi resi dalle altre Amministrazioni coinvolte, fra le quali il Ministero della transizione ecologica – MITE, il Consiglio superiore dei lavori pubblici e l’ENEA, per le valutazioni di rispettiva competenza; tramite questo confronto, sono stati difatti congiuntamente verificati alcuni aspetti meritevoli di un particolare approfondimento, per condividere le soluzioni interpretative individuate.

La guida è articolata sotto forma di quesiti, analisi della problematica a essi sottesa e chiarimenti esplicativi, prospettando le soluzioni interpretative tramite risposte di agevole lettura. Le tematiche oggetto di analisi sono trattate secondo due distinti piani di approfondimento, con soluzioni interpretative ai quesiti, di natura sia generale che specifica, concernenti la disciplina fiscale di cui ai commi 1-ter, 4-ter, 4-quater dell’articolo 119; in questo modo sono preliminarmente chiarite le nozioni di eccedenza e alternatività, relative alla fruizione delle agevolazioni fiscali e dei contributi per la ricostruzione.

Nella sezione dedicata all'analisi di quesiti specifici, è stato ritenuto opportuno approfondire in modo puntuale alcuni temi; fra questi, la fruizione delle agevolazioni fiscali laddove siano presenti aggregati edilizi composti da distinte unità immobiliari, circostanza particolarmente ricorrente nei centri storici delle aree interne del Paese, nonché quali siano le condizioni da verificare per la fruizione degli incentivi fiscali, in presenza di un immobile affetto da difformità edilizie, tenendo conto delle novità introdotte dal decreto legge n. 77/2021.

A beneficio degli operatori del settore, inoltre, sono stati offerti chiarimenti in riferimento alle modalità di sviluppo delle attività progettuali e tecniche strumentali all'esecuzione degli interventi.

Sono state, inoltre, illustrate le condizioni tecniche e amministrative, verificate le quali il contribuente può rinunciare al contributo per la ricostruzione, preferendo avvalersi in alternativa delle agevolazioni fiscali nella misura maggiorata del 50% dei limiti di spesa, ai sensi del comma 4-ter.

La ricostruzione e la riqualificazione delle aree del Paese duramente colpite dagli eventi sismici non possono prescindere dall'impiego diffuso delle predette agevolazioni fiscali, particolarmente convenienti per i contribuenti anche alla luce della facoltà di avvalersi delle opzioni dello sconto in fattura o della cessione del credito in alternativa alla diretta fruizione della detrazione in dichiarazione dei redditi.

Con la pubblicazione della presente guida e nell'ambito dei rispettivi compiti istituzionali, il Dipartimento "Casa Italia" e l'Agenzia delle entrate intendono dunque assicurare la più ampia collaborazione con le strutture impegnate nei processi di ricostruzione, per sostenere in maniera efficace il rinnovamento del patrimonio abitativo, in particolare in quelle aree del Paese, già interessate da eventi sismici, nelle quali la ripresa socio-economica non può che essere accompagnata dalla rigenerazione e dalla riqualificazione urbana.

Il Capo del Dipartimento
Elisa Grande

Il Direttore dell'Agenzia
Ernesto Maria Ruffini

INCENTIVI FISCALI *SISMABONUS* ED *ECOBONUS* NEI TERRITORI COLPITI DA EVENTI SISMICI: QUESITI E SOLUZIONI

(luglio 2021)

1. INTRODUZIONE	2
2. QUESITI GENERALI	3
2.1. Quesiti inerenti alle agevolazioni fiscali di cui ai commi 1- <i>ter</i> , 4 <i>ter</i> , 4- <i>quater</i> ...	3
2.2. Quesiti correlati alla nozione di eccedenza di cui ai commi 1- <i>ter</i> e 4- <i>quater</i>	5
2.3. Quesiti correlati alla nozione di alternatività di cui al comma 4- <i>ter</i>	8
3. QUESITI SPECIFICI	10
3.1. Quesiti inerenti alle agevolazioni fiscali di cui ai commi 1- <i>ter</i> e 4- <i>quater</i>	10
3.2. Quesiti inerenti alle agevolazioni fiscali di cui al comma 4- <i>ter</i>	13
3.3. Quesiti relativi alla rinuncia al contributo per la ricostruzione	15
3.4. Quesiti relativi alle attività progettuali e tecniche.....	16
3.5. Quesiti in materia di aggregati edilizi	18
3.6. Quesiti in materia di conformità urbanistica	22
4. ULTERIORI QUESITI	25

1. INTRODUZIONE

Il presente documento mira a sintetizzare, sotto forma di quesiti, le problematiche emerse nell'ambito delle riunioni di coordinamento tenutesi dal Dipartimento "Casa Italia" con tutte le strutture impegnate nei processi di ricostruzione post-sisma, in relazione alla fruizione degli incentivi fiscali *Ecobonus* e *Sismabonus*, introdotti rispettivamente dai commi 1 e 4 dell'articolo 119 del decreto legge n. 34/2020, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 77/2020, la cui applicazione agli interventi di ricostruzione è disciplinata dai commi 1-*ter*, 4-*ter* e 4-*quater* del medesimo articolo, come modificato dal decreto legge n. 76/2020 e dalla legge di bilancio 2021 (legge n. 178/2020).

Si è trattato di un lavoro complesso che ha comportato, dapprima un'analisi dei singoli quesiti raccolti in sede di incontri bilaterali - che traggono origine da situazioni specifiche e pratiche che le strutture si sono trovate ad affrontare - poi uno studio approfondito dei quesiti stessi alla luce della normativa vigente e delle prime prassi applicative nonché delle problematiche interpretative e applicative sottese ai quesiti medesimi. Inoltre, si è proceduto a omogeneizzare le diverse problematiche rappresentate, sia dal punto di vista terminologico che sistematizzandole e semplificandole per categorie, al fine di predisporre un documento utile e di facile ed immediata fruizione per gli operatori del settore.

2. QUESITI GENERALI

2.1. Quesiti inerenti alle agevolazioni fiscali di cui ai commi 1-ter, 4-ter, 4-quater

1. Qual è l'ambito applicativo delle agevolazioni fiscali di cui ai commi 1-ter, 4-ter, 4-quater?

(Il quesito sorge dall'esigenza rappresentata dalle strutture impegnate nei processi di ricostruzione di un chiarimento interpretativo in ordine all'ambito applicativo delle predette disposizioni per individuarne i contenuti esatti e distinguere in maniera puntuale le nozioni di eccedenza e di alternatività, stante che i commi 1-ter e 4-quater disciplinano un ambito applicativo diverso dal comma 4-ter).

Risposta

I commi 1-ter e 4-quater dell'articolo 119 disciplinano la correlazione tra il contributo per la ricostruzione e il Superbonus spettante per interventi, rispettivamente, di efficienza energetica e antisismici, stabilendo che il Superbonus spetta per l'importo eccedente il predetto contributo, ammettendo che la spesa eccedente il contributo possa essere assistita dal regime fiscale di cui all'articolo 119, nella misura ordinaria del 110%, in quanto si beneficia comunque del contributo per la ricostruzione.

A titolo esemplificativo, si rappresenta quanto segue: se per un determinato intervento il cui costo è pari a 100.000 euro, viene erogato un contributo di 60.000 euro, sulla spesa rimasta a carico del contribuente, pari a 40.000 euro, può essere calcolata la detrazione del 110%. Nel caso di specie, la detrazione spettante è pari a 44.000 euro.

Il comma 4-ter disciplina una diversa ipotesi: esso introduce una previsione normativa che compensa la rinuncia al contributo per la ricostruzione qualora il contribuente manifesti la volontà di fruire delle agevolazioni fiscali in alternativa al contributo, vedendosi così riconoscere un incremento degli importi massimi detraibili nella misura del 50% in più, essendo, dunque, aumentato il limite di spesa e non l'aliquota di detrazione.

Pertanto, qualora siano sostenute, su un edificio unifamiliare spese per interventi di efficienza energetica, quali la sostituzione di impianto di riscaldamento, e antisismici, ammessi sia al Superbonus che al contributo per la ricostruzione, il contribuente può scegliere di rinunciare al predetto contributo e di beneficiare di un limite di spesa maggiorato.

Nello specifico, il contribuente può calcolare il Superbonus su un limite di spesa pari a 45.000 euro (30.000 + 50%) per la sostituzione dell'impianto termico e di 144.000 euro (96.000 + 50%) per interventi antisismici. In alternativa, qualora il contribuente non intenda rinunciare al contributo, applica la detrazione pari al 110% sulla parte di spesa eccedente il predetto contributo, nei limiti previsti, rispettivamente, di 30.000 euro e di 96.000 euro.

2. Qual è il rapporto tra le fattispecie di cui ai commi 1-ter e 4-quater e di cui al comma 4-ter? In particolare, sono cumulabili il contributo per la ricostruzione e le agevolazioni fiscali o sono tra loro alternativi? In caso di risposta affermativa, a quali condizioni?

(Una volta definito con esattezza l'ambito applicativo delle disposizioni, le strutture impegnate nei processi di ricostruzione hanno chiesto chiarimenti in ordine alla cumulabilità delle due fattispecie e, in caso di risposta affermativa, hanno rappresentato l'esigenza di precisare le condizioni per l'accesso al beneficio).

Risposta

I commi 1-ter e 4-quater dell'articolo 119 disciplinano la correlazione tra il contributo per la ricostruzione e il Superbonus spettante per interventi, rispettivamente, di efficienza energetica e antisismici nell'ipotesi in cui il contributo per la ricostruzione non rimborsi l'intero intervento. In particolare, il Superbonus di cui all'articolo 119 spetta per l'importo eccedente il predetto contributo; su tale importo è possibile applicare la detrazione nella misura ordinaria del 110% della spesa rimasta a carico.

La detrazione di cui al comma 4-ter è, invece, alternativa al contributo per la ricostruzione degli edifici danneggiati dal sisma; previa rinuncia ai contributi erogati dalle strutture impegnate nei processi di ricostruzione. A seguito della rinuncia, il contribuente può usufruire del Superbonus con la maggiorazione del 50% dei limiti di spesa.

Nell'ipotesi in cui si intenda fruire del Superbonus "rafforzato", il professionista è obbligato a trasmettere con le modalità stabilite da ciascuna struttura impegnata nei processi di ricostruzione la dichiarazione del proprietario dell'edificio resa ai sensi dell'articolo 47 del Dpr n. 445/2000 di rinuncia al contributo per la ricostruzione. Questa dichiarazione costituisce condizione essenziale per usufruire delle agevolazioni fiscali.

Soltanto qualora il contribuente presenti nelle modalità stabilite dalle strutture impegnate nei processi di ricostruzione una rinuncia espressa al contributo, questi può avvalersi del bonus fiscale nella misura maggiorata. In tal senso, può parlarsi di alternative.

Resta fermo che, nella ipotesi in cui siano sostenute spese diverse rispetto a quelle ammissibili a contributo, le detrazioni fiscali di cui al comma 4-ter, limitatamente alla misura ordinaria dell'aliquota pari al 110%, possono essere portate in detrazione nel rispetto delle procedure specifiche per quel tipo di beneficio fiscale. Nel caso di specie, è ammessa la fruizione delle agevolazioni fiscali nella misura ordinaria del 110% purché siano rispettati i requisiti oggettivi e soggettivi previsti ai sensi dell'articolo 119.

2.2. Quesiti correlati alla nozione di eccedenza di cui ai commi 1-ter e 4-quater

3. Qual è il valore dell'aliquota massima dell'agevolazione fiscale per l'importo eccedente il contributo per la ricostruzione?

(Il quesito rappresentato dalle strutture impegnate nei processi di ricostruzione sorge dal tenore letterale della norma che prevede che i limiti delle spese ammesse alla fruizione delle agevolazioni fiscali siano aumentati del 50% per gli interventi di ricostruzione. In particolare, le strutture chiedono chiarimenti in ordine alle modalità di calcolo del predetto 50% e se, nella parte eccedente il contributo per la ricostruzione, spetti al richiedente l'agevolazione fiscale pari al 110%, ovvero si applichi il limite di spesa maggiorato del 50%).

Risposta

In caso di spesa eccedente il contributo per la ricostruzione, il valore dell'aliquota massima ammessa in detrazione è pari al valore ordinario del 110%, ai sensi dei commi 1-ter e 4-quater.

Diversamente, qualora il contribuente rinunci al contributo per la ricostruzione, è ammessa la fruizione in termini incrementati dell'agevolazione fiscale nella misura maggiorata del 50% riguardante il limite di spesa.

4. Come si calcola l'importo eccedente il contributo per la ricostruzione?

(Le strutture impegnate nei processi di ricostruzione hanno chiesto di conoscere se la quantificazione dell'eccedenza discende dal confronto tra l'importo delle spese ammissibili al contributo e il massimale di spesa riconosciuto dalle agevolazioni fiscali e se, ove il beneficio fiscale correlato alle agevolazioni sia superiore al ristoro riconosciuto per la ricostruzione, la parte di spesa eccedente possa essere assistita dalle agevolazioni fiscali. Inoltre, in caso di risposta affermativa, è stato chiesto di approfondire se, nell'ipotesi in cui il contributo per la ricostruzione ammonti al 50% delle spese totali, il restante 50% rimasto a carico del contribuente sia interessato dalla agevolazione fiscale pari al 110%).

Risposta

Il comma 1-ter recita testualmente:

"Nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici l'incentivo di cui al comma 1 spetta per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione."

Il comma 4-quater recita testualmente:

"Nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, gli incentivi di cui al comma 4 spettano per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione."

Dal rinvio ai commi 1 e 4 si deduce che tali disposizioni costituiscono il riferimento per il sistema di agevolazioni, con le conseguenze relative alle varie casistiche sugli interventi trainanti e trainati. In relazione ad un intervento per il quale si ricorre al beneficio fiscale pari al 110%, attuato su un immobile già assistito per le stesse opere, o comunque per una parte di queste, dal contributo per la ricostruzione, secondo i

massimali previsti e nel rispetto delle procedure previste, non è possibile portare in detrazione l'intera spesa ma solo l'eccedenza rispetto al contributo per la ricostruzione.

Pertanto, qualora la spesa per la rimessa in pristino del fabbricato sia superiore al contributo riconosciuto per la ricostruzione, l'eccedenza va quantificata sottraendo il contributo per la ricostruzione dall'importo della spesa per gli interventi agevolabili in quanto opere ricomprese nell'ambito di applicazione dell'articolo 119. Su tale differenza va calcolata, nei limiti di spesa previsti, la detrazione del 110%.

Pertanto, se per un determinato intervento, il cui costo è pari a 100.000 euro, viene erogato un contributo di 60.000 euro, sulla spesa rimasta a carico del contribuente, pari a 40.000 euro, può essere calcolata la detrazione del 110% (pari a 44.000 euro).

Per maggior chiarezza, si presenta un ulteriore esempio:

assunto pari a 100 il valore delle spese da sostenere per un intervento di rimessa in pristino di un edificio nel suo complesso, comprendendosi opere di natura strutturale nella misura pari al valore di 80 e altri interventi per la restante quota, ove le spese di natura strutturale ammissibili a contributo siano riconosciute nella misura parziale del valore di 50, il differenziale pari al valore di 30, eccedente il contributo per la ricostruzione, può essere assistito dalle agevolazioni fiscali, nella misura del 110%.

Inoltre, qualora gli altri interventi pari al valore di 20 ricadano, ad esempio, tra gli interventi di efficienza energetica ammissibili al Superbonus, o tra quelli "trainati" agli interventi di protezione sismica già finanziati dal contributo per la ricostruzione, gli stessi possono trovare copertura nelle agevolazioni fiscali essendo rimaste effettivamente a carico del contribuente.

5. Qualora rimangano a carico del cittadino spese particolari residuali non ammesse a contributo, a quali condizioni il contribuente può accedere alle agevolazioni fiscali?

(Sono emerse perplessità circa il trattamento fiscale da riservare al contribuente, qualora sia ammesso al contributo per la ricostruzione il 100% della spesa da sostenere per la rimessa in pristino, ma tuttavia rimangano a carico del cittadino ulteriori spese residuali, e, in particolare, se anche queste possano godere delle agevolazioni fiscali).

Risposta

Qualora alcune spese non siano ammissibili a contributo per la ricostruzione, esse possono essere separatamente portate in detrazione nel rispetto delle procedure e delle casistiche specifiche per quel tipo di beneficio fiscale (bonus fiscale al 110%, nonché le altre agevolazioni fiscali previste dalla normativa vigente).

6. Le spese "in acollo obbligatorio", non ammesse al contributo per la ricostruzione, possono accedere alle agevolazioni fiscali? E a quali condizioni?

(Si tratta di spese connesse al raggiungimento di un determinato livello di sicurezza strutturale, ma non ammissibili a contributo per la ricostruzione. In questo caso le strutture impegnate nei processi di ricostruzione chiedono se possono rientrare nell'agevolazione fiscale Sismabonus e, in caso affermativo, di chiarire le condizioni di applicabilità).

Risposta

Ai fini dell'applicazione del Superbonus, la detrazione si applica, nei limiti previsti per ciascun intervento, anche alle spese sostenute per gli interventi di "completamento" dell'intervento "complessivamente" considerato che, in assenza della predetta correlazione, non sarebbero, invece, agevolabili.

A tal fine, si ritiene non rilevante l'eventuale circostanza che il contributo sia erogato con riferimento alle spese sostenute per l'intervento "principale", in quanto le spese di completamento, eventualmente rimaste fuori dal contributo, possono trovare copertura nelle agevolazioni fiscali essendo rimaste effettivamente a carico del contribuente.

Fra le spese rimaste a carico del contribuente sono comprese anche le cosiddette spese "in acollo obbligatorio", generalmente sostenute per l'esecuzione di alcuni interventi di carattere strutturale: sebbene questi siano finalizzati al raggiungimento di un predeterminato livello di sicurezza sismica, può risultare infatti che parte della spesa correlata rimanga a carico del contribuente, eccedendo il contributo per la ricostruzione riconoscibile; ove questo accada, è previsto che le relative spese in acollo siano ammesse alla fruizione delle agevolazioni fiscali in argomento nella misura ordinaria del 110%. Si ricorda che, come ribadito con la circolare n. 30/E del 2020, il Superbonus spetta anche per gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi agevolabili, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato; l'individuazione delle spese connesse deve essere effettuata da un tecnico abilitato.

7. Qualora si voglia usufruire delle agevolazioni fiscali e il progetto, approvato dalle strutture impegnate nei processi di ricostruzione, non soddisfi i requisiti per il riconoscimento delle predette agevolazioni, occorre predisporre e presentare alle medesime strutture l'adeguamento del progetto?

(Nel corso della riunione di coordinamento è emersa la necessità di chiarire se, qualora il progetto ammesso a ricostruzione non soddisfi i requisiti per usufruire dell'agevolazione fiscale relativa all'Ecobonus, sia necessario procedere all'adeguamento del progetto, e, in caso affermativo, se e quali attestazioni occorre presentare da parte del tecnico).

Risposta

Occorre che il progetto sia conforme ai requisiti previsti dalla disciplina fiscale di cui all'articolo 119; per esempio, qualora si realizzino interventi di efficienza energetica, occorre la verifica del rispetto dei requisiti e delle procedure previste dal decreto interministeriale 6 agosto 2020 e dal decreto del MISE 6 agosto 2020 "decreto asseverazioni": per quanto riguarda gli interventi antisismici occorre rispettare il decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 6 agosto 2020. Per questi ultimi interventi non è necessaria la ripresentazione del progetto così adeguato alle strutture impegnate nei processi di ricostruzione, a condizione che il tecnico incaricato attesti la mancata introduzione di modifiche sostanziali dal punto di vista della sicurezza strutturale al progetto già approvato.

2.3. Quesiti correlati alla nozione di alternatività di cui al comma 4-ter

(Nel corso delle riunioni di coordinamento sono emersi alcuni quesiti in ordine ai requisiti e al procedimento tecnico amministrativo da seguire per poter usufruire delle agevolazioni fiscali maggiorate in alternativa al contributo per la ricostruzione. Sono stati pertanto individuati, insieme con le strutture impegnate nei processi di ricostruzione, alcuni quesiti, che letti unitamente alle risposte, rappresentano di fatto una guida pratica all'agevolazione fiscale. In particolare, si vuole chiarire quali sono i requisiti necessari per l'accesso alla agevolazione maggiorata, come si accertano questi requisiti, quale documentazione occorre presentare in caso di rinuncia al contributo, nonché quale documentazione conservare in caso di richiesta ex post da parte dell'Agenzia delle entrate in sede di accertamento del requisito. Si riportano di seguito i relativi quesiti).

8. Quali sono i requisiti necessari per usufruire delle agevolazioni fiscali in misura maggiorata?

Risposta

La ratio della disposizione di cui al comma 4-ter consiste nell'offrire una compensazione in favore del contribuente che rinunci al contributo per la ricostruzione; pertanto, è necessario che sussista e che sia attestato il diritto soggettivo del contribuente al contributo medesimo, affinché questi possa disporre.

Al fine di fruire dell'agevolazione fiscale in misura maggiorata ai sensi del comma 4-ter non è sufficiente il rispetto del solo criterio dell'appartenenza territoriale e la natura compensativa dell'incremento del 50% delle spese ammissibili non trova giustificazione qualora l'immobile non risulti danneggiato.

Pertanto, è necessario che sia stata accertata la sussistenza del nesso di causalità danno-evento e che il contribuente produca l'attestazione del danno e del nesso di causalità danno-evento. L'attestazione del livello di danno è resa tramite il rilascio della scheda AeDES, con esito di inagibilità B, C ed E, che certifichi la diretta consequenzialità del danno rispetto all'evento sismico in parola, nonché la consistenza del danno tale da determinare l'inagibilità del fabbricato. Soddisfatta questa serie di requisiti, il contribuente potrà fruire delle agevolazioni fiscali alle condizioni previste dal comma 4-ter.

Premesso quanto sopra, ne discende l'esclusione della fruizione delle agevolazioni fiscali nella misura maggiorata prevista dal comma 4-ter:

- *qualora il danno sia preesistente all'evento sismico in seguito al quale è stato dichiarato lo stato di emergenza, per cui non sussiste il nesso di causalità diretta*
- *il livello del danno non sia tale da determinare l'espressione del giudizio di inagibilità del fabbricato, ovvero scheda AeDES con esito di agibilità corrispondente ad A, D, F.*

9. Come si accerta il nesso di causalità fra l'evento calamitoso e il danno subito dall'immobile?

Risposta

È sufficiente la presentazione della scheda AeDES, con esito di inagibilità B, C ed E, che certifichi la diretta consequenzialità del danno rispetto all'evento sismico in seguito al quale sia stato dichiarato lo stato di emergenza.

10. Quale documentazione occorre presentare alle strutture impegnate nei processi di ricostruzione per poter usufruire delle agevolazioni fiscali in misura maggiorata, in caso di rinuncia al contributo?

Risposta

La detrazione fiscale prevista nella misura maggiorata del 50% ai sensi del comma 4-ter è alternativa al contributo per la ricostruzione degli edifici danneggiati dal sisma: pertanto, nell'ipotesi in cui si intenda fruire del Superbonus nella misura maggiorata, il professionista trasmette, con le modalità stabilite da ciascuna struttura impegnata nei processi di ricostruzione, la dichiarazione del proprietario dell'edificio resa ai sensi dell'articolo 47 del Dpr n. 445/2000 di rinuncia al contributo per la ricostruzione, al fine di assicurare evidenza documentale alla preferenza espressa dal contribuente in favore delle agevolazioni fiscali.

11. Qual è la documentazione che il contribuente è tenuto a esibire all'Agenzia delle entrate in sede di accertamento del diritto soggettivo ad avvalersi delle agevolazioni fiscali in misura maggiorata?

Risposta

Qualora il diritto soggettivo ad avvalersi delle agevolazioni fiscali in misura maggiorata sia oggetto di accertamento da parte dell'Agenzia delle entrate, il contribuente è tenuto ad esibire la documentazione in suo possesso attestante il diritto al contributo per la ricostruzione, allegando la scheda AeDES recante espressione del giudizio di inagibilità, con esito B, C ed E.

Inoltre, ai fini della fruizione dell'agevolazione fiscale nella misura maggiorata del 50%, il contribuente avrà dovuto manifestare in precedenza la volontà di rinunciare al contributo per la ricostruzione riconoscibile o riconosciuto, avendo trasmesso per il tramite del professionista incaricato, secondo le modalità stabilite da ciascuna struttura impegnata nei processi di ricostruzione, la dichiarazione del proprietario dell'edificio resa ai sensi dell'articolo 47 del Dpr n. 445/2000 di rinuncia al contributo per la ricostruzione.

3. QUESITI SPECIFICI

3.1. Quesiti inerenti alle agevolazioni fiscali di cui ai commi 1-ter e 4-quater

12. È necessario distinguere nella documentazione progettuale gli interventi imputabili al contributo per la ricostruzione rispetto agli interventi che possono beneficiare delle agevolazioni fiscali?

(I tecnici delle strutture impegnate nei processi di ricostruzione hanno evidenziato che generalmente viene redatto un solo progetto ed un solo computo metrico che riguarda l'intero intervento di riparazione, miglioramento, adeguamento o ricostruzione. Si evidenzia, quindi, il problema se sia necessario distinguere nell'ambito della documentazione progettuale le tipologie di lavorazione che usufruiscono delle agevolazioni fiscali da quelle che beneficiano del contributo per la ricostruzione).

Risposta

Ai fini della semplificazione degli adempimenti correlati alla fruizione delle agevolazioni fiscali è possibile redigere un progetto unitario dell'intervento e un unico computo metrico estimativo per accedere al Superbonus, nonché al contributo per la ricostruzione, ferma restando la chiara riferibilità, nell'ambito del computo metrico, delle spese finanziate con il contributo per la ricostruzione e quelle eccedenti ammesse al Superbonus.

Pertanto, pur non essendo necessaria la predisposizione di elaborati separati, è necessario poter individuare la diversa imputazione delle spese. In particolare, per gli interventi di efficienza energetica, e comunque per quelli oggetto dell'asseverazione da trasmettere ad ENEA, sebbene sia auspicabile la predisposizione di uno specifico computo metrico, tuttavia può essere utilizzato il computo metrico generale, a condizione che contenga chiaramente esplicitati i costi onnicomprensivi degli interventi al fine di consentire la verifica sia del rispetto dei costi massimi ammissibili che la verifica della congruità dei costi specifici unitari. Resta fermo che dal punto di vista fiscale è necessario, in applicazione delle regole generali, che sia documentato che le spese si riferiscono ad interventi agevolabili e che da tale importo sia scorporato il contributo per la ricostruzione. Ai fini della fruizione del Superbonus occorre, in ogni caso, effettuare gli adempimenti previsti dagli articoli 119 e 121 del decreto legge n. 34/2020, nonché dai decreti ministeriali e dai provvedimenti attuativi emanati ai fini delle agevolazioni fiscali.

13. Qualora la spesa sostenuta sia eccedente il contributo per la ricostruzione, si devono emettere fatture distinte per gli importi relativi al contributo e per quelli relativi alle agevolazioni fiscali?

(Considerato che l'erogazione del contributo per la ricostruzione avviene in relazione all'emissione di stati di avanzamento lavori (SAL), le strutture impegnate nei processi di

ricostruzione chiedono se l'impresa debba emettere fatture distinte per le tipologie di lavorazione che usufruiscono delle agevolazioni fiscali da quelle che beneficiano del contributo per la ricostruzione).

Risposta

È necessario assicurare una chiara riferibilità delle spese finanziate con il contributo per la ricostruzione e di quelle eccedenti ammesse al Superbonus, mediante una distinta contabilizzazione delle spese, ad esempio, predisponendo sezioni separate del computo metrico estimativo unitario, al fine di agevolare la rendicontazione della spesa qualora si acceda al contributo per la ricostruzione. Le fatture devono esplicitare le voci che si riferiscono agli interventi che accedono alle detrazioni di cui all'articolo 119.

Nel caso in cui siano realizzati anche ulteriori interventi che non possono essere ammessi né al contributo per la ricostruzione né al Superbonus - trattandosi di interventi non correlati a quelli di efficientamento energetico o di miglioramento della resistenza sismica degli edifici - è necessario che il computo metrico ne dia evidenza e che siano distintamente contabilizzate le spese riferite a tali interventi rispetto a quelle riferite agli interventi ammessi al contributo e al Superbonus.

In particolare, non è necessario che siano emesse distinte fatture riferite agli importi relativi al contributo e alle spese rimaste a carico del richiedente per le quali spetta la predetta detrazione, purché dalla fattura risulti distintamente la spesa riferibile al contributo per la ricostruzione e quella riferibile all'agevolazione fiscale prevista dall'articolo 119.

14. In relazione alla parte eccedente il contributo per la ricostruzione persiste l'obbligo di emissione degli Stati di Avanzamento Lavori minimi del 30% (SAL fiscali) oppure le spese dei lavori già eseguiti con il contributo, quali gli interventi "trainanti", possono essere computate inserendole nel SAL fiscale, nei casi di cessione del credito o di sconto in fattura?

(L'erogazione del contributo per la ricostruzione in relazione ai lavori e alle prestazioni professionali avviene sulla base degli Stati di Avanzamento Lavori (SAL). Nell'ambito della regolazione dei SAL, le strutture impegnate nei processi di ricostruzione verificano anche l'avvenuto pagamento delle spese sostenute dal contribuente in quanto rimaste in acollo obbligatorio o imputabili alle cosiddette "migliorie". In particolare, è emerso un dubbio inerente alle modalità di contabilizzazione dei lavori, qualora il contribuente usufruisca congiuntamente delle agevolazioni fiscali e del contributo per la ricostruzione e si voglia avvalere delle opzioni della cessione del credito o dello sconto in fattura).

Risposta

Ferma restando la necessità di dare distinta evidenza nel computo metrico estimativo alle spese imputabili al contributo per la ricostruzione e alla parte di spesa eccedente il contributo stesso, rimasta a carico del contribuente ed ammessa alla fruizione delle agevolazioni fiscali a condizione che siano rispettati i requisiti oggettivi e soggettivi previsti ai sensi dell'articolo 119, la tenuta di una distinta contabilizzazione è utile ai

fini della rendicontazione della spesa, qualora si acceda congiuntamente al contributo e alle agevolazioni fiscali.

Alla luce delle previsioni di cui all'articolo 121, comma 1-bis, del decreto legge n. 34/2020, recanti la facoltà di usufruire delle agevolazioni fiscali secondo le opzioni dello sconto in fattura e della cessione del credito, è necessaria l'emissione di SAL minimi al 30%, indicando le quote di spesa assistite dal contributo per la ricostruzione e dai bonus fiscali.

Ai fini delle verifiche svolte dall'Agenzia delle entrate, è necessario dare evidenza alle spese oggetto di detrazione fiscale, in questo caso nella misura ordinaria del 110%, distinguendo le spese assistite dal contributo per la ricostruzione ai fini di una maggior chiarezza nella rendicontazione, pur nell'ambito del medesimo SAL fiscale.

Resta fermo che il raggiungimento della quota minima del 30% avviene solo tramite le spese oggetto di detrazione fiscale.

15. Qualora l'intervento cosiddetto "trainante" sia ammesso al contributo per la ricostruzione, è possibile usufruire degli incentivi fiscali limitatamente ai soli interventi cosiddetti "trainati", la cui spesa risulti eccedente il contributo?

(Nell'ambito degli interventi ammessi alle agevolazioni fiscali, si distinguono i cosiddetti interventi "trainanti" o principali, quali isolamento termico, sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale, adeguamento antisismico e i cosiddetti interventi "trainati", quali ad esempio la sostituzione delle finestre, l'eliminazione delle barriere architettoniche, l'installazione di impianti fotovoltaici, ossia gli ulteriori interventi eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi "trainanti".

La questione nasce dalla necessità di approfondire se gli interventi "trainati", eccedenti il contributo, possano usufruire e in che limiti delle agevolazioni fiscali).

Risposta

Qualora il contributo per la ricostruzione assista i soli interventi "trainanti", rimanendo a carico del contribuente gli interventi "trainati", è ammesso che il contribuente possa fruire in relazione a questi ultimi delle agevolazioni fiscali di cui ai commi 1-ter e 4-quater, nella misura ordinaria pari al 110%. Nella compilazione dell'asseverazione sul portale ENEA vanno comunque inseriti gli interventi "trainanti" con l'indicazione dei relativi costi. In assenza di tali dati, la procedura non abilita l'inserimento dei dati degli interventi "trainati". In ogni caso, occorre rispettare le procedure e i requisiti previsti dall'articolo 119 e dai connessi decreti attuativi.

16. Le opere di finitura edile, quali intonaci e pavimenti, e i ripristini impiantistici, connessi agli interventi ammessi al contributo per la ricostruzione che non possono tuttavia beneficiare dello stesso contributo per la ricostruzione, possono usufruire delle agevolazioni fiscali? Inoltre, le agevolazioni fiscali spettano anche per le eventuali lavorazioni aggiuntive eseguite o da eseguire a discrezione del privato (migliorie o accolti volontari) non necessariamente collegate al perseguimento dell'agibilità post-sisma?

(Considerato che il contributo per la ricostruzione e le agevolazioni fiscali sono riferite al medesimo organismo edilizio e alle medesime opere, le strutture impegnate nei processi di ricostruzione hanno chiesto di chiarire se tali spese possano comunque beneficiare delle agevolazioni fiscali, qualora residuino spese complementari e accessorie non assistite dal contributo per la ricostruzione).

Risposta

Nell'ambito del progetto unitario e nei limiti previsti per ciascun intervento, le detrazioni fiscali spettano anche sulle spese rimaste a carico del contribuente, quali le spese relative alle opere di completamento di interventi "trainanti" e "trainati" ammessi al Superbonus per i quali è stato erogato il contributo per la ricostruzione.

Sono comprese fra le opere di completamento dell'intervento "complessivamente" considerato gli interventi di carattere accessorio correlati all'esecuzione di interventi di carattere "principale", i cui costi in assenza della predetta correlazione non sarebbero ammessi al Superbonus quali, ad esempio, le opere di finitura edile, tra cui gli intonaci e i pavimenti, e i ripristini impiantistici.

Inoltre, qualora siano sostenute spese diverse rispetto a quelle ammissibili al contributo per la ricostruzione, quali i costi sostenuti in relazione ad interventi di miglioria eseguiti o da eseguire a discrezione del privato, queste possono essere separatamente portate in detrazione nel rispetto delle procedure specifiche previste per il beneficio fiscale del quale si intende avvalersi; nello specifico, qualora l'intervento possa accedere al regime fiscale del Superbonus, occorre che siano rispettati i requisiti oggettivi e soggettivi previsti ai sensi dell'articolo 119.

3.2. Quesiti inerenti alle agevolazioni fiscali di cui al comma 4-ter

17. Si può usufruire delle agevolazioni fiscali in misura maggiorata per gli edifici danneggiati nell'area interessata dall'evento sismico, anche se classificati con scheda AeDES esito A?

(Le strutture impegnate nei processi di ricostruzione hanno osservato che, in generale, per fabbricati danneggiati dal sisma si intendono gli edifici in riferimento ai quali siano stati accertati danni non lievi cagionati dall'evento sismico, con una certificazione del danno riportato tramite schede AeDES con giudizio di agibilità B, C, E: pertanto, i titolari di questi edifici sono ammessi alla fruizione del contributo per la ricostruzione. Premesso quanto sopra, è stato posto il tema se le agevolazioni fiscali maggiorate competono per tutti gli edifici comunque danneggiati nell'area terremotata, anche con scheda AeDES esito A).

Risposta

La fruizione delle agevolazioni fiscali nella misura maggiorata del 50% dei limiti di spesa è compensativa della rinuncia al contributo per la ricostruzione, effettivamente riconosciuto o riconoscibile. Qualora non sussista il presupposto per il riconoscimento del contributo per la ricostruzione, la fruizione del regime fiscale in argomento è esclusa: a tal fine, è necessaria la sussistenza del nesso di causalità danno-evento attestata tramite la scheda AeDES che certifichi la diretta consequenzialità del danno

rispetto all'evento sismico in parola, nonché la consistenza del danno a livello tale da determinare l'inagibilità del fabbricato.

Pertanto, le agevolazioni fiscali maggiorate non competono per gli edifici con scheda AeDES esito A.

18. Qualora si rinunci al contributo per la ricostruzione, gli interventi, che non rientrano nelle tipologie di spesa ammissibile dal *Sismabonus* e dall'*Ecobonus*, possono godere delle agevolazioni fiscali, ancorché non ammesse dalla normativa fiscale sul presupposto che per le stesse spetta il contributo per la ricostruzione?

(In considerazione della possibile differente natura delle opere interessate rispettivamente dalle agevolazioni fiscali e dal contributo per la ricostruzione, laddove gli edifici danneggiati necessitino di interventi ulteriori ed in alcuni casi diversi da quelli previsti dal *Sismabonus* ed *Ecobonus*, è emerso il dubbio se siano ammesse ad agevolazione fiscale tutte le spese necessarie al ripristino, atteso che le stesse sarebbero state comunque ristrate mediante il contributo per la ricostruzione, in caso di mancata rinuncia).

Risposta

La fruizione delle agevolazioni fiscali nella misura maggiorata ai sensi del comma 4-ter non modifica il complesso di requisiti oggettivi e soggettivi già previsti in caso di fruizione dei benefici fiscali nella misura ordinaria del 110%.

*Pertanto, è ferma l'esclusione di spese non altrimenti ammissibili al *Sismabonus* e all'*Ecobonus*, anche nel caso di spese rimborsabili con altro provvedimento sulla base di differenti e specifiche disposizioni normative, riguardanti il riconoscimento del contributo per la ricostruzione. Non è infatti prevista alcuna ammissione generalizzata delle spese ai regimi fiscali in argomento.*

19. Qualora si sia già usufruito del contributo per la ricostruzione e siano già stati eseguiti i lavori, si può usufruire dell'agevolazione fiscale in misura maggiorata per nuove lavorazioni che rientrino nell'ambito di applicazione del *Sismabonus*?

(Un ulteriore quesito specifico ha riguardato il caso dei lavori già conclusi. Alcune strutture impegnate nei processi di ricostruzione chiedono se, in questo caso, si possa beneficiare dell'agevolazione fiscale maggiorata per nuove lavorazioni).

Risposta

L'incremento del 50% dei limiti delle spese ammesse alla fruizione delle agevolazioni fiscali di cui al comma 4-ter è condizionato alla rinuncia al contributo per la ricostruzione, limitatamente alle spese sostenute in data successiva al 1° luglio 2020, finalizzate all'esecuzione degli interventi di rimessa in pristino dei fabbricati danneggiati da un evento sismico, in relazione ai quali il contribuente è titolare del diritto soggettivo al contributo per la ricostruzione.

Qualora il contribuente intenda eseguire nuove ulteriori lavorazioni, ma questi abbia già percepito il contributo per la ricostruzione e alla data del 1° luglio 2020 i lavori di rimessa in pristino del fabbricato siano stati conclusi nonché le relative spese siano già state sostenute, la fruizione delle agevolazioni fiscali maggiorate di cui al comma 4-ter

è esclusa, in quanto carente il presupposto del nesso di causalità danno-evento in relazione a queste eventuali nuove lavorazioni.

Pertanto, ferma restando la non cumulabilità dell'agevolazione fiscale maggiorata e del contributo per la ricostruzione in relazione alla medesima spesa, la spettanza dei benefici fiscali è riconosciuta limitatamente alla sola parte di spesa eccedente il contributo per la ricostruzione rimasta a carico del contribuente, nella misura ordinaria della detrazione pari al 110% e nel rispetto dei requisiti previsti dall'articolo 119. Ai fini del rispetto dei requisiti tecnici l'edificio con i lavori conclusi e incentivati con il contributo per la ricostruzione rappresenta il riferimento rispetto al quale eseguire le verifiche.

3.3. Quesiti relativi alla rinuncia al contributo per la ricostruzione

(Altre questioni sollevate riguardano la facoltà di rinuncia al contributo e i correlati effetti a seconda della tempistica in cui la stessa viene esercitata; ovvero, qualora sia già stata presentata la domanda, se è stata presentata e accolta, se è stata presentata ma rigettata, nonché se è revocabile l'atto di rinuncia e, in caso affermativo, con quali modalità. Si riportano di seguito i relativi quesiti).

20. È possibile rinunciare alla domanda di contributo per la ricostruzione, già presentata alle strutture impegnate nei processi di ricostruzione, in favore della fruizione delle agevolazioni fiscali in misura maggiorata?

Risposta

Ai fini della fruizione dell'agevolazione fiscale in misura maggiorata ai sensi del comma 4-ter è necessario assicurare il soddisfacimento delle condizioni di ammissibilità al contributo per la ricostruzione.

Qualora il cittadino abbia già presentato domanda di ammissione al contributo per la ricostruzione e la struttura competente non abbia ancora adottato il provvedimento di accoglimento della domanda, è necessario che il contribuente possa attestare il nesso di causalità danno-evento, nonché il livello del danno tale da determinare l'inagibilità del fabbricato, per il tramite della scheda AeDES che certifichi la diretta consequenzialità del danno rispetto all'evento sismico e alleggi il giudizio di inagibilità del fabbricato, con esito B, C ed E.

Premesso quanto sopra, è possibile rinunciare al contributo per la ricostruzione trasmettendo per il tramite del professionista incaricato la dichiarazione del proprietario dell'edificio di rinuncia al contributo per la ricostruzione, resa ai sensi dell'articolo 47 del Dpr n. 445/2000, secondo le modalità stabilite da ciascuna struttura impegnata nei processi di ricostruzione

21. In caso di accoglimento della domanda di contributo per la ricostruzione, è possibile rinunciare al contributo medesimo in favore della fruizione delle agevolazioni fiscali in misura maggiorata?

Risposta

Qualora la domanda di contributo per la ricostruzione sia stata accolta dalla competente struttura impegnata nei processi di ricostruzione e il beneficiario intenda fruire alternativamente delle agevolazioni fiscali nella misura maggiorata di cui al comma 4-ter, questi potrà avvalersene a condizione che sia stata trasmessa per il tramite del professionista incaricato la dichiarazione del proprietario dell'edificio di rinuncia ai contributi per la ricostruzione, resa ai sensi dell'articolo 47 del Dpr n. 445/2000, secondo le modalità stabilite da ciascuna struttura.

Nell'ipotesi in cui il contributo per la ricostruzione sia stato riconosciuto ed erogato al soggetto rinunziante, anche solo parzialmente, questi è tenuto al rimborso delle somme già riscosse, maggiorate degli interessi legali, secondo le modalità stabilite da ciascuna struttura impegnata nei processi di ricostruzione.

22. In caso di rigetto della domanda di contributo per la ricostruzione, è possibile comunque beneficiare degli incentivi fiscali in misura maggiorata?

Risposta

No, in quanto si può fruire degli incentivi fiscali in misura maggiorata previsti dal comma 4-ter, solo in alternativa al contributo. Pertanto, la fruizione delle suddette agevolazioni presuppone il diritto al contributo per la ricostruzione e la successiva rinuncia formale allo stesso.

23. La rinuncia al contributo è revocabile? E con quali modalità?

Risposta

La rinuncia può essere revocata entro i termini di presentazione della domanda di ammissione a contributo per la ricostruzione, a condizione che per effetto della rinuncia non si sia già usufruito delle detrazioni fiscali alternative.

3.4. Quesiti relativi alle attività progettuali e tecniche

(Ai fini dello sviluppo delle attività progettuali occorrono, talora, maggiori approfondimenti per indagini specialistiche o attività tecniche, ai quali si possono associare spese superiori a quelle rimborsabili nella misura prevista dalla specifica disciplina normativa di riferimento. Le strutture impegnate nei processi di ricostruzione hanno, pertanto, chiesto di chiarire se per tali spese i contribuenti possono comunque usufruire delle agevolazioni fiscali. Inoltre, è stato chiesto di chiarire se il visto di conformità deve riguardare tutto il progetto ovvero solo l'importo eccedente il contributo per la ricostruzione, nonché se occorrono ulteriori adempimenti da parte dei professionisti. Si riportano di seguito i relativi quesiti).

24. Le eventuali indagini specialistiche, geologiche o sui materiali, che eccedono il contributo per la ricostruzione, previsto dalla specifica disciplina normativa per le attività tecniche poste in essere per la ricostruzione, possono usufruire delle agevolazioni fiscali?

Risposta

Come chiarito dalla circolare n. 24/E del 2020 dell'Agenzia delle entrate, le agevolazioni fiscali spettano al contribuente qualora questi sostenga spese correlate agli interventi che beneficiano del Superbonus, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato. Fra queste, sono comprese le spese sostenute per la progettazione e le altre spese professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori, quali l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, le spese preliminari di progettazione e ispezione e prospezione, fermo restando che le predette spese eccedano il contributo per le attività tecniche.

25. È prevista la possibilità di utilizzare il prezzario regionale in corso di validità ai fini dell'adeguamento del progetto, qualora sia necessario ai fini della fruizione del Superbonus?

(Le strutture impegnate nei processi di ricostruzione chiedono se sia possibile l'adozione dei prezzari regionali aggiornati all'atto della predisposizione del computo metrico estimativo nel caso di adeguamenti progettuali).

Risposta

Alla luce del decreto del Ministero dello sviluppo economico 6 agosto 2020, ai sensi dell'Allegato A, paragrafo 13.1, lettera a), è previsto l'utilizzo dei prezzari regionali in corso di validità, ai fini della predisposizione dei progetti di interventi ammessi alla fruizione delle agevolazioni fiscali per gli interventi di efficienza energetica. Tale utilizzo può essere esteso anche agli interventi antisismici.

26. Il visto di conformità previsto dalla normativa relativa alle agevolazioni fiscali, apposto dai soggetti abilitati quali commercialisti o CAF, riguarda tutto il progetto ovvero solo l'importo eccedente il contributo per la ricostruzione?

Risposta

Il soggetto che appone il visto di conformità a deve valutare il progetto sia nella sua interezza sia nelle sue parti al fine di apporre il visto di conformità, necessario ai fini della fruizione delle agevolazioni fiscali. Essendo il progetto unitario tale soggetto deve tener conto di tutte le parti dando comunque evidenza della copertura attraverso il contributo per la ricostruzione.

27. Sono necessari ulteriori adempimenti da parte dei professionisti, aggiuntivi rispetto a quelli indicati nei decreti ministeriali e nelle linee guida dell’Agenzia delle entrate in materia di *Sismabonus* ed *Ecobonus*?

Risposta

Ai fini dell’applicazione del Superbonus devono essere effettuati gli adempimenti previsti dall’articolo 119 del decreto legge n. 34/2020 e dai decreti ministeriali attuativi; pertanto, nel caso di fruizione congiunta del contributo per la ricostruzione e delle agevolazioni fiscali, il professionista incaricato alla presentazione dell’istanza relativa al contributo per la ricostruzione dell’edificio danneggiato dal sisma deposita, secondo le modalità stabilite da ogni struttura impegnata nei processi di ricostruzione, un unico progetto presso gli enti preposti (uffici commissariali o comuni territorialmente competenti) corredandolo di tutta la documentazione richiesta dalle rispettive norme di riferimento e dichiarando di voler fruire del Superbonus per la parte eccedente il contributo per la ricostruzione concesso.

3.5. Quesiti in materia di aggregati edilizi

(Le strutture impegnate nei processi di ricostruzione hanno evidenziato problematiche connesse alla fruizione delle agevolazioni fiscali laddove siano presenti aggregati edilizi composti da distinte unità immobiliari. La normativa per la ricostruzione prevede, infatti, in questi casi l’obbligatorietà della costituzione di consorzi ai fini della percezione del contributo per la ricostruzione. In particolare, le strutture impegnate nei processi di ricostruzione hanno chiesto se fosse possibile equiparare i consorzi ai condomini. Inoltre, atteso che la normativa introdotta consente al cittadino di effettuare la rinuncia al contributo per la ricostruzione in favore della fruizione alternativa dell’agevolazione fiscale, è sorto il dubbio se la rinuncia possa essere effettuata anche da coloro che sono riuniti in consorzio obbligatorio, in che limiti e secondo quali modalità. Si riportano di seguito i relativi quesiti).

28. Si può applicare la disciplina delle agevolazioni fiscali riferita ai condomini agli aggregati edilizi interessati dai processi di ricostruzione?

Risposta

Si premette che con l’espressione “aggregato edilizio” si intende un insieme di edifici strutturalmente interconnessi tra loro con collegamenti anche parzialmente efficaci, anche derivanti da progressivi accrescimenti edilizi, che possono interagire sotto un’azione sismica essendo privi di soluzioni di continuità.

Ai fini dell’applicazione del Superbonus, limitatamente agli interventi antisismici, all’aggregato edilizio è possibile applicare le medesime disposizioni previste per i condomini in relazione al trattamento delle parti comuni, anche qualora i proprietari delle unità immobiliari che compongono l’aggregato edilizio si costituiscano in consorzio, coerentemente con le previsioni normative specifiche per ciascuno dei territori interessati dai processi di ricostruzione.

29. Gli aggregati edilizi, rappresentati da procuratori speciali o da consorzi obbligatori previsti da specifiche disposizioni di legge in materia di ricostruzione, debbono necessariamente costituire un condominio, ai fini della fruizione delle agevolazioni fiscali per gli interventi sulle parti comuni come individuate ai sensi dell'articolo 1117 codice civile?

Risposta

In base alle specifiche previsioni normative che disciplinano i processi di ricostruzione, al fine di gestire in modo coordinato ed unitario gli interventi di rimessa in pristino all'interno di un aggregato edilizio, è generalmente prevista la costituzione dei consorzi obbligatori, ovvero la nomina di procuratori speciali agenti in nome e per conto dei proprietari rappresentati.

La costituzione dei consorzi obbligatori richiede la partecipazione dei proprietari delle unità immobiliari che rappresentino almeno il 51% delle superfici utili complessive dell'aggregato, fatto salvo il commissariamento ad opera del Comune in caso di inerzia dei proprietari e di mancata costituzione del consorzio obbligatorio.

Tali consorzi gestiscono in maniera unitaria l'esecuzione di interventi sulle parti comuni degli immobili "inclusi in aggregati edilizi in muratura senza soluzione di continuità": ai fini della ricostruzione edilizia post-sisma si configura una forma di gestione di proprietà comuni equiparabile a quella che negli edifici è svolta dal condominio di cui all'articolo 1117 e seguenti del codice civile, o dal supercondominio, espressamente assoggettabile alla medesima normativa ai sensi del successivo articolo 1117-bis.

La nomina di un procuratore speciale legittima il soggetto individuato a rappresentare i titolari del diritto di proprietà sulle unità immobiliari incluse in aggregati edilizi ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1387 e seguenti del codice civile nei rapporti con i soggetti coinvolti nell'attività di ricostruzione delle parti comuni degli edifici.

Ai fini della fruizione delle agevolazioni fiscali i consorzi regolarmente costituiti sono assimilabili ai condomini.

Analogamente, sono assimilabili ai condomini le unità immobiliari all'interno di un aggregato edilizio rappresentate da un procuratore speciale, nominato in alternativa alla costituzione di un consorzio obbligatorio, vista l'assimilazione della disciplina dei condomini anche a questa ipotesi di rappresentanza.

Nell'un caso e nell'altro è tuttavia necessario presentare la richiesta di emissione del codice fiscale identificativo dell'aggregato edilizio e adempiere agli obblighi previsti ai sensi dell'articolo 23 e seguenti del Dpr n. 600/1973, inerenti alla disciplina fiscale del sostituto di imposta.

30. In caso di appartenenza ad un aggregato edilizio, una o più unità strutturali possono rinunciare al contributo per la ricostruzione in favore della fruizione delle agevolazioni fiscali in misura maggiorata? In caso affermativo, con quali modalità?

Risposta

La fattispecie introdotta dal presente quesito inerisce all'eventualità che i proprietari delle unità immobiliari riunite in un consorzio obbligatorio regolarmente costituito - generalmente, le specifiche disposizioni normative prevedono a tal fine la partecipazione dei proprietari delle unità immobiliari in misura tale da rappresentare almeno il 51% delle superfici utili complessive dell'aggregato - manifestino la volontà di recedere dal patto consortile, rinunciando al contributo per la ricostruzione intendendo avvalersi, invece, delle agevolazioni fiscali in misura maggiorata ai sensi del comma 4-ter.

La questione di natura interpretativa ed applicativa si limita a questa sola fattispecie, non emergendo particolari difficoltà in ordine alla fruizione, da parte dei proprietari di unità immobiliari inserite in aggregati edilizi, delle agevolazioni fiscali in argomento, relativamente alla parte di spesa eccedente il contributo per la ricostruzione, ammessa in detrazione nella misura del 110% ai sensi dei commi 1-ter e 4-quater.

Per maggior chiarezza, è necessario distinguere due casi della fattispecie rappresentata.

- **Primo caso: rinuncia al contributo per la ricostruzione per singole unità immobiliari ovvero per intere "Unità Minime di Intervento"**

Si premette che si intendono con "Unità Minime di Intervento" le possibili sotto-articolazioni di complessi aggregati edilizi di dimensioni significative.

In questa ipotesi, l'esercizio del diritto potestativo di recesso da parte di una frazione dei proprietari delle unità immobiliari componenti l'aggregato rischia di determinare il mancato raggiungimento della soglia minima stabilita per legge e dalle ordinanze commissariali - generalmente, il 51% - richiesta ai fini della valida costituzione dei consorzi obbligatori, facendo comunque salva la facoltà del Comune di commissariare il progetto di ricostruzione.

La figura atipica del consorzio viene assimilata a quella dei condomini o dei consorzi di urbanizzazione, mediante i quali i proprietari di terreni situati in aree destinate ad insediamenti abitativi si associano al fine di realizzare su tali aree servizi ed opere.

Alla luce della inscindibilità del nesso funzionale fra beni di proprietà esclusiva e beni di proprietà comune, in assenza di espressa previsione statutaria, il recesso del consorziato è disciplinato dall'articolo 1118 del codice civile, recante l'irrinunciabilità dei diritti del condomino sulle parti comuni, ammettendosi peraltro l'esercizio del diritto potestativo di recesso degli associati in consorzio nell'ipotesi di trasmissione a terzi del diritto di proprietà immobiliare: premesso quanto sopra, ne discende che l'ipotesi di rinuncia al contributo per singole unità immobiliari dalla

quale deriverebbe l'impossibilità di realizzare un progetto unitario utile a conseguire l'agibilità dell'intero aggregato non si ritiene accoglibile.

Pertanto, si esclude la facoltà di usufruire delle agevolazioni fiscali, nella misura maggiorata ai sensi del comma 4-ter, da parte dei proprietari riuniti in un consorzio obbligatorio.

Purtuttavia, in riferimento alle Unità Minime di Intervento, si ritiene che la rinuncia possa essere legittimamente perseguita, qualora tra le stesse Unità rinunciatricie e quelle assistite dal contributo per la ricostruzione non vi sia continuità strutturale.

Occorre in proposito considerare che la "continuità strutturale" è una fattispecie differente dalla mera "contiguità", implicando, la prima, diversamente dalla seconda, l'interdipendenza degli elementi strutturali dei vari edifici, quali comunanza di strutture, impianti o parti, che giustifica tecnicamente e impone normativamente l'intervento "unitario".

Ove tale "continuità" non vi sia o sia eliminata per effetto della materiale rimozione della struttura "comune" - rimozione resa necessaria per il ripristino funzionale dell'edificio e non più progettualmente prevista - non vi è ragione di mantenere l'aggregato nella configurazione originariamente prevista e di condizionarne la riparazione alle più stringenti e gravose disposizioni previste dalle norme in materia di ricostruzione post-sisma, ammettendosi pertanto l'esercizio del diritto di recesso dal patto consortile da parte del proprietario che rinunci al contributo per la ricostruzione, in assenza di quell'inscindibile nesso funzionale fra beni di proprietà esclusiva e comune che caratterizza ordinariamente l'aggregato.

In tale ipotesi, si ritiene comunque necessario avviare un confronto amministrativo con il Comune territorialmente competente.

- **Secondo caso: rinuncia al contributo per la ricostruzione da parte di tutti i proprietari e riferita quindi all'intero aggregato edilizio, ovvero rinuncia al contributo per interi edifici singoli**

In questa ipotesi, la totalità dei proprietari manifesta la volontà di recedere dal patto consortile, preferendo la fruizione delle agevolazioni fiscali in misura maggiorata ai sensi del comma 4-ter in luogo del contributo per la ricostruzione: anche in tal caso, si ritiene utile e doveroso avviare una fase di interlocuzioni con il Comune territorialmente competente. La ricostruzione degli edifici danneggiati dagli eventi sismici, infatti, riveste anche un interesse culturale e socio-economico nonché urbanistico. Da ciò deriva che i Comuni potrebbero sostituirsi ai privati, qualora inadempienti, e commissariare i progetti di ricostruzione.

Qualora il contributo per la ricostruzione sia stato già erogato, anche soltanto parzialmente, la restituzione delle somme percepite può rappresentare una fattispecie di rinuncia tardiva al contributo per la ricostruzione.

Il soggetto rinunziante è tenuto al rimborso delle somme già riscosse, maggiorate degli interessi legali, secondo le modalità stabilite da ciascuna struttura impegnata nei processi di ricostruzione.

31. In caso di rinuncia al contributo per la ricostruzione da parte di una o più unità strutturali, occorre la presentazione di un nuovo progetto alle strutture impegnate nei processi di ricostruzione?

Risposta

Qualora ricorrano le condizioni per la rinuncia al contributo per la ricostruzione da parte di uno o più dei proprietari degli immobili costituenti l'aggregato edilizio, ovvero sia tecnicamente possibile risolvere la continuità strutturale fra le singole unità immobiliari appartenenti alle cosiddette "Unità Minime di Intervento", è necessario che il tecnico incaricato della progettazione dell'intervento presenti nuovamente la documentazione progettuale alle strutture impegnate nei processi di ricostruzione, in quanto occorre adeguare le previsioni progettuali originariamente ipotizzate alla diversa configurazione dell'intervento, alla luce della indipendenza strutturale conseguita, tenendo comunque conto delle eventuali correlazioni presenti fra l'area di progetto e il contesto nel quale esso si inserisce.

Qualora la rinuncia al contributo per la ricostruzione sia espressa dalla totalità dei proprietari delle unità immobiliari dapprima riuniti in consorzio, non occorre presentare integrazione della documentazione progettuale inizialmente depositata, in quanto le condizioni progettuali non sono mutate, se non con esclusivo riferimento alle fonti di finanziamento dell'intervento stesso, per il tramite dei benefici fiscali e non del contributo per la ricostruzione.

Pertanto, alla presentazione della dichiarazione del proprietario dell'immobile di rinuncia al contributo per la ricostruzione, resa ai sensi dell'articolo 47 del Dpr n. 445/2000 secondo le modalità stabilite da ciascuna delle strutture impegnate nei processi di ricostruzione, si allega la documentazione progettuale adeguata soltanto nell'ipotesi in cui il progetto inizialmente presentato abbia subito modifiche sostanziali dal punto di vista tecnico.

3.6. Quesiti in materia di conformità urbanistica

(E' stato osservato che in talune realtà il principale elemento disincentivante l'applicazione delle agevolazioni fiscali è rappresentato da una diffusa condizione di illegittimità del patrimonio abitativo privato: le difformità urbanistiche ed edilizie precludono al privato non soltanto l'ammissione al contributo per la ricostruzione, ma anche l'accesso alle agevolazioni fiscali in argomento, determinandosi un ridimensionamento della potenziale efficacia di queste misure nel produrre un generale rinnovamento del patrimonio edilizio. In particolare, si è posto il dubbio a quali condizioni sia possibile usufruire delle agevolazioni fiscali su un immobile che presenti difformità edilizie, ovvero con impianti non più funzionanti. Si riportano di seguito i relativi quesiti).

32. Si può beneficiare delle agevolazioni fiscali su un immobile che presenta difformità edilizie consistenti in aumenti volumetrici, quali ampliamenti o sopraelevazioni, non ancora oggetto di sanatoria?

Risposta

In materia di conformità urbanistica ed edilizia si osserva che i processi di ricostruzione degli immobili ubicati nei Comuni interessati da un evento sismico, sono disciplinati dalle specifiche disposizioni normative valide per ciascuna di queste aree: tale disciplina normativa ha natura speciale, ovvero derogatoria, rispetto alla disciplina generale di settore.

Pertanto, ai fini della verifica della conformità urbanistica degli interventi di rimessa in pristino degli edifici danneggiati dal sisma, compresi i casi di demolizione e ricostruzione, si applica la disciplina speciale ivi prevista, in deroga alle norme del Testo unico dell'edilizia (Dpr n. 380/2001).

Alla luce dell'emanazione del decreto legge n. 77/2021, (in corso di conversione), recante la modifica del comma 13-ter dell'articolo 119 del decreto legge n. 34/2020, è venuto meno l'onere di accertare la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile, prevedendosi una limitazione delle fattispecie al cui ricorrere si determina la decadenza del beneficio fiscale, circoscrivendo l'applicazione dell'articolo 49, comma 1, del Dpr n. 380/2001 ai soli casi riportati al penultimo periodo del comma 13-ter.

Con la presentazione della CILA, titolo abilitativo richiesto ai fini dell'esecuzione dei lavori rientranti nella disciplina del Superbonus, il tecnico è tenuto a rappresentare fedelmente lo stato dei luoghi; qualora siano evidenziate delle difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio, nell'ambito dell'esercizio delle funzioni di vigilanza e repressione contro gli abusi, nonché del potere sanzionatorio previsti dall'ordinamento, l'Ente locale potrà porre in essere i provvedimenti ivi previsti, quali la sospensione dei lavori, gli ordini di restituzione in pristino o l'irrogazione di sanzioni pecuniarie, facendo tuttavia salva la fruizione delle agevolazioni fiscali, in quanto la presentazione della CILA è comunque conforme all'elenco di casi sopra anticipato.

Diversamente, qualora il tecnico presenti un progetto non conforme allo stato dei luoghi, questi si espone non soltanto all'adozione dei provvedimenti predetti, ma anche alle conseguenze sanzionatorie correlate alla mendacia delle dichiarazioni rilasciate, determinando, inoltre, la decadenza del beneficio fiscale stesso, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 119, comma 13-ter, lett. d) e comma 14, quinto periodo.

Premesso quanto sopra, sebbene non sia previsto l'adempimento dell'onere correlato alla verifica della conformità urbanistico-edilizia dell'immobile, la fruizione dei benefici fiscali è comunque esclusa in relazione all'esecuzione delle opere finalizzate alla rimozione della difformità edilizia. Qualora la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto dell'intervento non sia conseguita in una fase antecedente all'avvio dei lavori ammessi alla fruizione delle agevolazioni fiscali, il contribuente è tenuto ad adoperarsi affinché gli elementi di difformità siano quanto prima sanati, al fine di non essere interessato dall'adozione dei provvedimenti di competenza dell'Ente

locale, di particolare rilievo in quanto in grado di incidere significativamente sulla programmazione dei lavori prevista.

33. È ammessa la fruizione dell'agevolazione fiscale *Ecobonus*, contestualmente all'esecuzione di interventi di natura strutturale assistiti da *Sismabonus* nel medesimo edificio, per la sostituzione di un impianto termico di riscaldamento che, a seguito del sisma, non risulti più funzionante, né attivabile attraverso una manutenzione ordinaria o straordinaria?

Risposta

Ai fini della fruizione dell'agevolazione fiscale Ecobonus è necessario che gli interventi di efficientamento energetico interessino impianti preesistenti; anche qualora il funzionamento dell'impianto sia escluso o non risulti ripristinabile all'indomani di un evento sismico, poiché lo stato di conservazione nel quale l'impianto esistente si trova risulta non rilevante a tali fini, la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale esistente nei termini di cui al quesito è ammessa alla fruizione dei benefici fiscali in argomento.

4. ULTERIORI QUESITI

(Fra i quesiti rappresentati dalle strutture impegnate nei processi di ricostruzione sono ricomprese le istanze sollevate dalle realtà territoriali, in particolare dalle associazioni dei tecnici e dei professionisti, con quesiti posti in relazione alle rispettive competenze relativamente alle attività della ricostruzione. Al riguardo, sono stati, quindi, individuati una serie di quesiti inerenti a tematiche trasversali alla fruizione delle agevolazioni fiscali. Si riportano di seguito i relativi quesiti).

34. Qual è la natura giuridica delle somme ricevute e restituite in caso di rinuncia al contributo per la ricostruzione?

Risposta

Il contributo erogato dalle strutture impegnate nei processi di ricostruzione è un contributo statale a fondo perduto, non soggetto al regime fiscale. Di conseguenza, medesima natura può essere riconosciuta alle somme oggetto di restituzione, essendo esclusa la natura reddituale dei contributi ricevuti ed eventualmente restituiti.

Nel caso in cui il contributo sia stato già percepito dal beneficiario anche soltanto parzialmente, poiché si ritiene che l'ipotesi di restituzione delle somme riscosse rappresenti una fattispecie generalmente ammissibile di rinuncia tardiva al contributo per la ricostruzione, il soggetto rinunciante è tenuto al rimborso delle somme già riscosse, maggiorate degli interessi legali, secondo modalità stabilite da ciascuna struttura impegnata nei processi di ricostruzione.

35. Il contratto di comodato d'uso deve essere registrato presso l'Agenzia delle entrate? In caso affermativo, per accedere alle agevolazioni fiscali la data di sottoscrizione del contratto deve essere antecedente al sisma?

Risposta

La circolare n. 24/E del 2020 dell'Agenzia delle entrate precisa che il Superbonus spetta anche al comodatario detentore dell'immobile a condizione che il contratto risulti regolarmente registrato al momento dell'inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, qualora antecedenti, e che il proprietario abbia prestato il consenso all'effettuazione degli interventi stessi.

36. Si può usufruire delle agevolazioni fiscali per le spese relative ad interventi effettuati subito dopo il sisma, seppur precedentemente all'istituzione delle strutture impegnate nei processi di ricostruzione, ma che ancora non risultino pagate o soltanto parzialmente pagate?

Risposta

Le agevolazioni fiscali disciplinate dall'articolo 119 sia nella misura ordinaria che in quella maggiorata sono fruibili in relazione alle spese sostenute dal 1° luglio 2020, risultando non rilevante la circostanza che a quella data non risulti costituita la struttura impegnata nei processi di ricostruzione; rimane ferma la necessità di soddisfare gli adempimenti, anche preliminari, previsti dalla disciplina normativa nonché dai provvedimenti di carattere attuativo.

37. Ai fini del giudizio di congruità della spesa nonché delle coperture assicurative, qual è l'entità della spesa da considerare e riportare nelle asseverazioni, in particolare per i lavori di efficientamento energetico?

Risposta

Gli importi delle opere da indicare nelle asseverazioni per l'applicabilità del Superbonus, ai fini dell'attestazione della congruità delle spese, sono quelli riferiti all'intervento nel suo complesso, tenendo conto sia della quota assistita dal contributo per la ricostruzione che della parte di spesa eccedente rimasta a carico del contribuente.

38. Qualora siano già stati effettuati degli interventi con il contributo per la ricostruzione, qual è lo stato dell'edificio da prendere in considerazione all'atto della redazione dell'APE convenzionale, ai fini della dichiarazione del miglioramento di almeno due classi energetiche ai sensi dell'articolo 119, comma 3?

Risposta

Qualora siano già stati eseguiti degli interventi sull'edificio, non risultando plausibile l'attestazione delle prestazioni energetiche del fabbricato riferite ad una fase antecedente all'esecuzione degli interventi, ai fini della fruizione delle agevolazioni fiscali di cui all'articolo 119 occorre fare riferimento all'ultimo stato di fatto del fabbricato.

39. A seguito delle modifiche introdotte dalla legge di bilancio per il 2021 che hanno ampliato l'ambito di applicazione della disciplina relativa alle agevolazioni fiscali, possono essere ammesse alla fruizione delle predette agevolazioni le spese sostenute dal 1° luglio 2020, seppure riferite ad interventi anteriori all'entrata in vigore della predetta legge di bilancio?

Risposta

Come precisato con la circolare n. 24/E del 2020 dell'Agenzia delle entrate, il Superbonus si applica alle spese sostenute dal 1° luglio 2020, indipendentemente dalla circostanza che i lavori siano iniziati prima di tale data, anche qualora gli interventi siano realizzati mediante eventuali varianti progettuali. Rimane fermo l'obbligo di rispettare ogni altro adempimento richiesto, comprese le attestazioni preliminari.

Alla luce della specificità del contesto della ricostruzione, in relazione ai lavori in corso al 1° luglio 2020 per i quali sia stata presentata la richiesta di contributo per ricostruzione, ma non anche l'asseverazione prevista dal decreto ministeriale n. 58 del 2017, ai fini della fruizione delle agevolazioni fiscali il deposito della predetta asseverazione deve essere effettuato tempestivamente.

Il deposito della predetta asseverazione può avvenire contestualmente alla presentazione di un'integrazione della documentazione progettuale, nel corso dei lavori.

PUBBLICAZIONE A CURA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE
SEZIONE PUBBLICAZIONI ON LINE
DELL'UFFICIO COMUNICAZIONE E STAMPA

Capo Ufficio: *Sergio Mazzei*
Capo Sezione: *Cristiana Carta*

Coordinamento editoriale: *Paolo Calderone, Giovanni Maria Liprandi*
Progetto grafico: *Stazione grafica - Claudia Iraso*

In collaborazione con il Dipartimento Casa Italia della Presidenza del Consiglio dei Ministri e il Settore Consulenza della Direzione Centrale Persone Fisiche, Lavoratori Autonomi ed Enti non Commerciali dell'Agenzia delle Entrate

Segui l'Agenzia su: