

Superbonus 110%: nuovo intervento del Fisco su APE ante e orizzonte temporale

L'Agenzia delle Entrate chiarisce nuovamente l'ambito di utilizzo del superbonus 110% per i condomini nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici

di [Gianluca Oreto](#) – 12.12.2022

Come ripeto da anni, pensare di utilizzare il microscopio per normare temi che utilizzano il centimetro come unità di misura, risulta spesso pretestuoso e vittima di interpretazioni che di concreto non hanno nulla. E quando si parla di edilizia e bonus fiscali, il rischio cresce ancora di più.

Superbonus 110%: nuova risposta dell'Agenzia delle Entrate

Esempi me ne vengono in mente parecchi ma procedendo in ordine cronologico potremmo prendere in considerazione la [Risposta dell'Agenzia delle Entrate 9 dicembre 2022, n. 584](#) che oltre a fornire nuovamente indicazioni relative all'ambito di applicazione del Superbonus 110% per gli interventi nei territori colpiti da eventi sismici, torna a chiarire che ci sono alcuni ambiti che esulano dalle sue competenze (e su cui probabilmente non esistono risposte definitive).

Nel nuovo caso trattato dal Fisco, l'istante è un condominio che intende effettuare un intervento di ristrutturazione mediante demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio condominiale e che la Regione ha riconosciuto un contributo per la ricostruzione a seguito dei danni causati all'edificio dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 che, tuttavia, non copre per intero le spese che saranno sostenute.

Altre informazioni importanti:

- la CILA è stata presentata a giugno 2021 ma i lavori non sono stati ancora avviati;
- saranno realizzati interventi trainanti e trainati di ecobonus e sismabonus 110% nel rispetto dei requisiti e adempimenti richiesti dall'art. 119 del Decreto Legge n. 34/2020 (Decreto Rilancio).

Ciò premesso, l'istante chiede se:

- l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) ante intervento possa essere predisposto dopo la comunicazione di inizio dei lavori che, tuttavia, non sono ancora iniziati;
- si applichi la proroga al 31 dicembre 2025 dell'agevolazione prevista dall'articolo 119, commi 8bis ed 8-ter, del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio).

Superbonus 110%: entro quando l'APE ante intervento?

La risposta dell'Agenzia delle Entrate parte come sempre dalla ricostruzione del quadro normativo di riferimento (che vi risparmio perché sempre identico nelle oltre 200 risposte della direzione centrale).

Ciò premesso, rispondendo al primo quesito, ovvero la possibilità di redigere l'A.P.E. ante intervento anche successivamente alla comunicazione di inizio dei lavori che, tuttavia, non sono ancora cominciati, l'Agenzia delle Entrate fa presente che la risposta implica valutazioni di natura tecnica che esulano dalle sue competenze in quanto riferite all'applicazione del citato decreto legislativo n. 192 del 2005 nonché del Decreto MiSE 6 agosto 2020 (decreto Requisiti tecnici) recante "Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici cd. Ecobonus".

Proverò, dunque, a rispondere io utilizzando, come sempre, la norma come unico punto di riferimento.

Nel caso di specie, l'APE a cui si riferisce l'istante è un documento necessario per la verifica di uno dei requisiti richiesti per accedere all'ecobonus 110%: il doppio salto di prestazione energetica. Non stiamo parlando della relazione energetica o dei documenti da allegare alla CILA, ma di un documento espressamente richiamato all'art. 119, comma 3 del Decreto Rilancio per il quale:

Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo devono rispettare i requisiti minimi previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e, nel loro complesso, devono assicurare, anche congiuntamente agli interventi di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

L'art. 6 del Decreto Requisiti tecnici stabilisce che per avvalersi delle detrazioni relative alle spese per gli interventi di riqualificazione energetica, i soggetti ammessi all'agevolazione devono, tra le altre cose, acquisire l'attestato di prestazione energetica. Il successivo art. 7, al comma 3 viene disposto:

3. Per gli interventi di cui all'art. 119, commi 1 e 2 del Decreto Rilancio, è obbligatoria la produzione degli attestati di prestazione energetica nella situazione ante e post intervento di cui al punto 12 dell'Allegato A. Ai fini di cui al presente comma, non sono ammessi gli attestati redatti tramite l'utilizzo di software basati su metodi di calcolo semplificati di cui al punto 4.2.2 dell'allegato 1 del Decreto Linee Guida APE.

Si parla sempre di APE pre e post intervento. Dunque, l'acquisizione di un APE ante in data successiva alla CILA ma comunque precedente l'inizio dei lavori non dovrebbe avere alcuna problematica per la fruizione del bonus fiscale (ma questa è solo la mia interpretazione).

Superbonus 110% e proroga: le condizioni di cui al comma 8-ter

Relativamente alla seconda domanda, come redazione avevamo già risposto in un articolo del [17 febbraio 2022](#) i cui contenuti sono integralmente confermati dalla nuova risposta del Fisco.

L'art. 119, comma 8ter del decreto Rilancio dispone che:

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 detrazione per gli incentivi fiscali di cui ai commi 1-ter, 4ter e 4quater spetta, in tutti i casi disciplinati dal comma 8bis, per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, nella misura del 110 per cento.

L'Agenzia delle Entrate conferma che la proroga al 31 dicembre 2025 della detrazione nella misura "piena" del 110% delle spese sostenute riguarda gli interventi ammessi effettuati dai soggetti elencati nel comma 8-bis e realizzati su edifici residenziali, anche in condominio, o unità immobiliari a destinazione abitativa per i quali sia stato accertato mediante scheda AeDES o documento analogo il nesso causale tra danno dell'immobile ed evento sismico, situati in uno dei Comuni di cui alle Regioni interessate da eventi sismici per le quali è stato dichiarato lo stato di emergenza.

Nel presupposto, dunque, che gli interventi prospettati siano effettuati su un fabbricato per il quale sia stato accertato il nesso causale tra danno dell'immobile ed evento sismico, in applicazione della disposizione di cui al citato comma 8ter dell'articolo 119 del decreto Rilancio, il Condominio istante potrà beneficiare nel rispetto di ogni altra condizione ed adempimento del Superbonus nella misura del 110 per cento delle spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione.

RISPOSTA