

Urbanistica

Ricostruzione e terzo settore, superbonus ancora al 110%

Dopo il taglio ci saranno casi nei quali lo sconto resterà ai vecchi livelli: lavori degli enti impegnati in servizi socio-sanitari e territori colpiti da un sisma

di Giuseppe Latour

21 Dicembre 2023

Il superbonus al 110% non chiude completamente il suo percorso alla fine del 2023. Se nella maggior parte dei casi l'agevolazione sarà riportata alla percentuale ridotta del 70%, ci sono due situazioni nelle quali lo sconto resterà ai vecchi livelli: riguardano gli enti del terzo settore impegnati nei servizi socio-sanitari e assistenziali e le zone colpite da terremoto nelle quali, dal 2009 in poi, sia stato dichiarato lo stato di emergenza.

Partendo proprio da qui la legge (il decreto n. 34/2020) stabilisce che, per gli interventi effettuati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici «verificatisi a far data dal 1° aprile del 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza», è possibile accedere al superbonus al 110% fino al 31 dicembre del 2025. Questa agevolazione si combina ai contributi per la ricostruzione; spetterà per l'importo eccedente questi sostegni e riguarderà sia gli edifici condominiali che quelli unifamiliari.

In questo secondo caso, non si terrà conto dei requisiti attivati dal 2023 per questo tipo di lavori, come la soglia di reddito calcolate in base al quoziente familiare. È essenziale, comunque, che sia stato accertato il nesso causale tra danno dell'immobile ed evento sismico.

In alternativa a questa strada, è possibile percorrere quella del superbonus rafforzato. Consiste nell'aumento del 50% del limite di spesa ammesso al superbonus nel caso di interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dal sisma nei Comuni colpiti da terremoto dopo il 2008, nei quali sia stato dichiarato lo stato di emergenza. Questa detrazione, a differenza dell'altra, è alternativa al contributo per la ricostruzione. Quindi, questi interventi sono soggetti alla disciplina ordinaria del superbonus, anziché a quella del superbonus legato alla ricostruzione.

«Per tale motivo – spiega l'agenzia delle Entrate –, nell'ipotesi in cui si intenda fruire del superbonus rafforzato, il professionista è obbligato a trasmettere, attraverso la piattaforma messa a disposizione dalla struttura commissariale, al commissario straordinario la dichiarazione del proprietario dell'edificio resa ai sensi [dell'art. 47 del Dpr n. 445/2000](#) di rinunciare ai contributi per la ricostruzione».

Per tutti questi interventi viene anche mantenuta la possibilità di optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito, in alternativa all'utilizzo diretto della detrazione nella dichiarazione dei redditi, in deroga alle limitazioni introdotte dal decreto cessioni di febbraio scorso.

Accanto a questa, poi, c'è l'agevolazione per il terzo settore. Per gli interventi effettuati dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale, dalle organizzazioni di volontariato e dalle associazioni di promozione sociale che svolgono attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali negli immobili adibiti a strutture sanitarie, ci sarà una detrazione del 110% fino alla fine del 2025.

Questi immobili dovranno, però, rientrare nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4. E potranno sfruttare un calcolo particolare dei massimali. Il limite ordinario, infatti, sarà moltiplicato per il rapporto tra la superficie complessiva degli immobili e la superficie media ricavabile dall'Osservatorio del mercato immobiliare. In questo modo, si terrà conto della maggiore dimensione di queste unità che, in molti casi, potrà incrementare di parecchio i limiti massimi di spesa. Anche in questo caso, infine, non vale il divieto di cessione del credito e di sconto in fattura fissato dal decreto cessioni di febbraio 2023.

