

IO IL MIO
110%
QUOTIDIANO
La prestazione energetica va attestata prima e dopo gli interventi
Loconte-Gargano a pag. 11

I chiarimenti

I punti dell'interpello

- Inizio lavori di isolamento dell'involucro edilizio (cappotto e isolamento copertura) in data 23 dicembre 2019, presso un'abitazione di proprietà;
- interruzione dei suddetti lavori e posticipo al mese di luglio 2020, causa emergenza sanitaria da Covid-19;
- mancata produzione dell'attestato di prestazione energetica relativo allo status quo ante lavori;
- esecuzione dei relativi pagamenti successivamente al 1° luglio 2020;
- aggiornamento della Scia in data 5 agosto 2020, a seguito dell'inclusione di interventi di sostituzione di finestre, compresi gli infissi, installazione di impianto fotovoltaico ed infine sostituzione della caldaia esistente con caldaia a condensazione

I dubbi dell'interpellante

- Identificare correttamente gli interventi trainanti e trainati oggetto della fattispecie;
- comprendere se, la mancata produzione dell'attestato di prestazione energetica relativo alla situazione antecedente all'inizio dei lavori può inibire l'applicazione del Superbonus 110

La soluzione dell'Agenzia

- Individua gli interventi trainanti e trainati;
- stabilisce che se i lavori sono iniziati prima del 1° luglio 2020, l'Ape ante intervento potrà essere redatto anche successivamente all'inizio dei lavori ma dovrà comunque riferirsi alla situazione esistente alla data di inizio degli stessi.

Nella circ. 30/E/2020 si specifica che per produrre l'Ape ante e post intervento effettivamente confrontabili occorrerà obbligatoriamente compilare il relativo documento avvalendosi di un software che adotti il metodo completo secondo quanto previsto dal dm 26 giugno 2015

The collage includes a snippet of 'ItaliaOggi' with the headline 'Il fisco ha scelto il bon ton' and a sub-headline 'Nella legge di Bilancio di 2020 il Ministero ha puntato sulla certezza del diritto'. Below it is an advertisement for 'TOGETHER TO COMPETE' with the slogan 'CRESCI INSIEME A NOI!' and the text 'LA MANIPOLAZIONE INNOVATIVA PER IL PRODOTTORE'.

The clipping is titled 'SUPERBONUS' and has the sub-headline 'Riqualificazioni attestate a 360°'. The main text discusses the energy performance certification process, mentioning 'La prestazione energetica va certificata prima e dopo'.

Le indicazioni delle Entrate: Ape valido anche se successivo ai lavori antecedenti l'1/7

Riqualificazioni attestate a 360°

La prestazione energetica va certificata prima e dopo

Pagina a cura

DI STEFANO LOCONTE
E LUCIANNA GARGANO

Perché gli interventi di riqualificazione siano utili a beneficiare della maxidetraazione del 110%, la prestazione energetica va attestata sia prima che dopo. Per accedere al superbonus, infatti, la normativa richiede che vi sia un miglioramento della classe energetica dell'edificio sul quale gli interventi vengono effettuati. La prestazione energetica dovrà essere attestata sia prima che alla fine dei lavori, ma se questi sono iniziati prima del 1° luglio, il certificato sulla situazione ex ante potrà essere emesso anche successivamente. Così ha chiarito l'Agenzia delle entrate, rispondendo a un interpellato.

La fattispecie posta all'attenzione dell'Agenzia delle entrate con istanza di interpellato può riassumersi nei seguenti punti: inizio lavori di isolamento dell'involucro edilizio (cosiddetto «cappotto») e isolamento copertura) il 23/12/2019, presso un'abitazione di proprietà; interruzione dei suddetti lavori e posticipo al mese di luglio 2020, causa emergenza sanitaria da Covid-19; mancata produzione dell'attestato di prestazione energetica relativo allo status quo ante lavori; esecuzione dei relativi pagamenti successivamente al 1° luglio 2020; aggiornamento della Scia il 5/8/2020, a seguito dell'inclusione di interventi di sostituzione di finestre, compresi gli infissi, installazione di impianto fotovoltaico e infine sostituzione della caldaia esistente con caldaia a condensazione.

Posto quanto sopra, i quesiti dell'interpellante vertono su due aspetti: in primis identificare correttamente, ai sensi della normativa di riferimento, rispettivamente quali interventi trainanti ovvero trainati, gli interventi sopra individuati e, successivamente, comprendere se, attesa la mancata produzione dell'attestato di prestazione energetica relativo alla situazione antecedente all'inizio dei lavori, tale circostanza possa in qualche modo compromettere la possibilità di usufruire dell'agevolazione da

superbonus 110%.

La proposta del contribuente. A tal fine, il contribuente, nella soluzione interpretativa proposta, ritiene: (i) che gli interventi di isolamento dell'involucro edilizio siano da considerarsi trainanti; (ii) che gli ulteriori interventi di sostituzione di finestre, compresi gli infissi, installazione di impianto fotovoltaico e infine sostituzione della caldaia esistente con caldaia a condensazione siano da considerarsi trainati e infine, non in ordine di importanza; (iii) che sia possibile produrre l'attestato di prestazione energetica della situazione ante e post intervento al compimento di tutti i lavori, insieme alle asseverazioni di congruità delle spese sostenute.

Gli interventi trainanti e trainati, le spese detraibili. L'Amministrazione finanziaria interpellata richiama i due interventi contenenti i dovuti chiarimenti a seguito dell'introduzione dell'agevolazione, ovvero, la circolare 24/E/2020 e la risoluzione 60/E/2020.

Con riferimento, dunque, ai primi due interrogativi, l'Agenzia delle entrate attua un focus sull'ambito oggettivo di riferimento in relazione (i) alla tipologia di edifici sui quali gli interventi dovranno essere effettuati, (ii) alla tipologia di interventi, nonché (iii) in relazione all'arco temporale atto a far sì che le spese sostenute siano riconosciute ai fini della detrazione. Per quanto di interesse nella fattispecie, l'Agenzia ritiene di dover chiarire che: il superbonus spetta a fronte di taluni specifici interventi, realizzati su determinate tipologie di edifici o parti di essi (indicati nel comma 1 dell'art. 119 del dl Rilancio), finalizzati alla riqualificazione energetica degli stessi, cosiddetti interventi «trainanti», nonché a ulteriori interventi, cosiddetti interventi «trainati», realizzati congiuntamente ai primi, indicati nei commi 2, 5, 6 e 8, del medesimo articolo; sono da considerarsi interventi cosiddetti «trainanti o principali» gli interventi: di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici, compresi quelli unifamiliari, con un'incidenza su-

periore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio stesso o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, sita all'interno di edifici plurifamiliari; di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffreddamento o la fornitura di acqua calda sanitaria sulle parti comuni degli edifici, o con impianti per il riscaldamento, il raffreddamento o la fornitura di acqua calda sanitaria sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari funzionalmente indipendenti e che dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari; antisismici e di riduzione del rischio sismico (cosiddetto sismabonus).

Sono da considerarsi interventi cosiddetti «trainati», gli interventi: di efficientamento energetico, di cui all'art. 14, dl 63/2013 (cosiddetto ecobonus); volti all'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all'art. 16-ter del dl 63/2013.

Gli interventi trainati devono essere eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti; le spese detraibili sono esclusivamente quelle sostenute nell'arco temporale ricompreso tra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021, ancorché gli interventi siano iniziati precedentemente (nella specie, dicembre 2019).

L'attestazione della prestazione energetica. Posto quanto sopra, l'Agenzia delle entrate prosegue con la propria soluzione affrontando la tematica oggetto del terzo quesito posto dall'interpellante, avente a oggetto, lo ricordiamo, le modalità di attestazione della prestazione energetica relativa alla situazione sia precedente che successiva alla effettuazione degli interventi interessati. A tali fini, l'Amministrazione finanziaria premette che, per l'accesso alla detrazione, gli interventi interessati devono, nel loro complesso, assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio sul quale vengono realizzati, ovvero, qualora non possibile,

il conseguimento della classe energetica più alta.

Sulla base di tale premessa, in merito alle modalità e alle tempistiche con le quali procedere alle relative attestazioni richieste, l'Agenzia chiarisce che: la nuova condizione energetica dovrà essere dimostrata attraverso l'attestato di prestazione energetica (Ape), il quale, rilasciato nella forma della dichiarazione asseverata da un tecnico abilitato, dovrà riferirsi sia alla situazione ex ante, sia alla situazione risultante al termine dell'intervento o degli interventi effettuati, così da consentire il confronto; gli interventi assoggettati a tale requisito tecnico sono quelli la cui data di inizio lavori sia successiva all'entrata in vigore del Dm 6 agosto 2020 (ovvero il 6 ottobre 2020); qualora la data di inizio lavori sia antecedente al 6 ottobre 2020, si applicano, ove compatibili, le disposizioni di cui al dm 19 febbraio 2007, pubblicato in G.U. del 26 febbraio 2007; nel caso di lavori iniziati prima del 1° luglio 2020, l'Enea, nella faq n. 5 pubblicata sul proprio sito internet, ha in ogni caso stabilito che l'Ape ante intervento dovrà comunque riferirsi alla situazione esistente alla data di inizio dei lavori; nel presupposto, dunque, che i lavori siano iniziati prima del 1° luglio 2020, l'Ape ante intervento potrà essere redatto anche successivamente all'inizio dei lavori ma dovrà riferirsi alla situazione esistente alla data di inizio degli stessi.

Si aggiunge, alla luce della circolare n. 30/E/2020, emessa lo scorso 22 dicembre dalle Entrate, che, in virtù della circostanza per la quale l'art. 7, comma 3, del dm 6 agosto 2020 richiamato, esclude, per l'accesso al superbonus, che la possibilità di utilizzare, ai fini della compilazione dell'Ape, software basati su metodi semplificati, l'Ape post intervento va prodotto con un software che adotti il metodo completo secondo quanto previsto dal Dm 26 giugno 2015, contenente le Linee guida nazionali per la certificazione energetica, laddove occorrerà eseguire l'input descrittivo del sistema edificio impianto.

Specifica l'Agenzia, per produrre l'Ape ante intervento è sufficiente il cambio delle stratigrafie delle strutture utilizzate e dei dati dell'impianto ante intervento. In tal modo si ottengono l'Ape ante e post effettivamente confrontabili.

© Riproduzione riservata