

Più tempo al 110%, ma non per tutti i lavori

Immobili

Solo per i condomini il prolungamento non richiede alcuna condizione

Resta da chiarire quale sia il perimetro degli interventi cui riferire il Sal del 60%

Pagina a cura di Cristiano Dell'Oste e Giorgio Gavelli

Più tempo per condomini e case popolari, stesse scadenze per gli altri. Il nuovo, ingarbugliato calendario del superbonus emerge dalle modifiche che il Dl 56/2021 ha apportato al Dl Rilancio (in particolare, ai commi 3-bis ed 8-bis dell'articolo 119 del Dl 34/2020). In attesa delle eventuali proroghe generalizzate richieste dagli operatori, le date chiave sono tre:

- **30 giugno 2022** per le spese su edifici unifamiliari e singole unità con impianti in dipendenza e accesso autonomo, nonché per gli interventi di Onlus, Odv, Aps, coop a proprietà indivisa ed enti del mondo sportivo che vogliono rinnovare gli spogliatoi;
- **31 dicembre 2022** per i condomini. A questa data possono arrivare anche gli edifici da due a quattro unità immobiliari posseduti da una sola persona fisica – o in comproprietà – purché entro il 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo. Con il *question time* del 29 aprile scorso è stato chiarito che il conteggio delle unità non deve considerare le pertinenze accatastate in modo autonomo;
- **30 giugno 2023** per IACP ed enti assimilati, i quali, tuttavia, guadagnano

altri sei mesi dimostrando che a tale data è stato raggiunto un Sal di almeno il 60% del totale. Lo stesso termine vale per i condomini in cui la proprietà è in prevalenza di IACP ed enti assimilati (circolare 30/E/2020).

Il tutto, peraltro, tenendo presente che la legge di Bilancio 2021 (comma 74) ha vincolato le proroghe all'approvazione da parte del Consiglio Ue e che il Dl 56/2021 (articolo 1, comma 5) ha introdotto un monitoraggio, a cura del Mef e dell'Enea, volto a reinvestire gli eventuali minori oneri a favore di nuovi slittamenti.

Stesso edificio, date diverse

Il risultato delle modifiche è che uno stesso edificio può avere scadenze diverse. Una palazzina di tre appartamenti, ad esempio, ha come termine di spesa il 31 dicembre 2022 se è un mini-condominio. Se, invece, le tre unità appartengono a un unico proprietario il termine base è il 30 giugno 2022, che può essere prolungato al 31 dicembre 2022 se al 30 giugno è stato completato

almeno il 60% dell'intervento. Se poi la palazzina appartenesse a una Onlus o se si intervenisse con l'ecobonus al 110% su una sola delle tre unità – in quanto indipendente – la scadenza sarebbe il 30 giugno 2022, senza possibilità di prolungamento.

Per le Entrate non è condominio un edificio bifamiliare in cui un'unità appartiene a Tizio e l'altra in usufrutto a Caio e in nuda proprietà a Tizio. Si può comunque costituire il condominio prima dell'avvio dei lavori donando o cedendo un'unità (circolare 30/E).

Lavori trainati e spese comuni

Per i condomini il momento di sostenimento della spesa va riferito al pagamento effettuato dall'amministratore (e non ai versamenti delle quote da parte dei singoli).

Lo stesso vale per i mini-condomini, ma con una differenza: siccome questi immobili non sono obbligati ad avere il codice fiscale condominiale a meno che non abbiano un amministratore, i pagamenti rilevanti saranno quelli eseguiti dal condomino che fa da "capofila" e paga per conto di tutti con il codice fiscale personale.

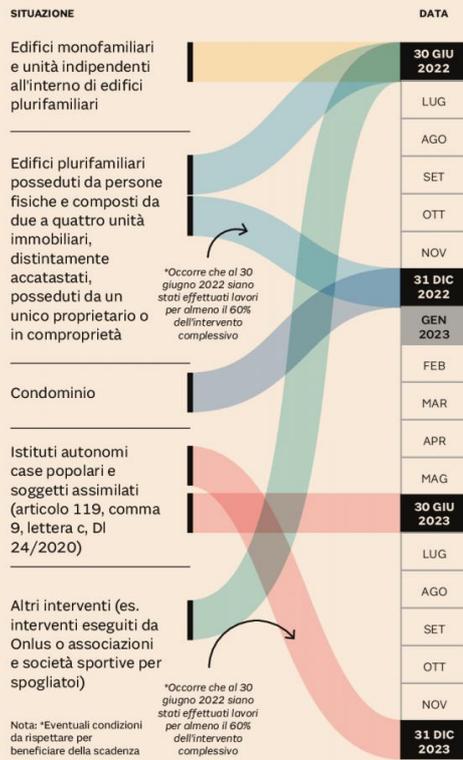
Sempre a livello di date, andrebbe confermato ufficialmente ciò che pare ragionevole: cioè che, quando le proroghe si riferiscono ai condomini ed edifici con unico proprietario, a poter fruire del maggior termine non sono solo i lavori "trainanti" sulle parti comuni, ma anche quelli "trainati" nelle singole unità immobiliari. Secondo il Dm Requisiti, infatti, le spese sostenute per questi ultimi devono essere comprese tra l'inizio e la fine lavori del "trainante" di riferimento.

In caso di fatture indistinte, la data delle spese per i lavori trainati può essere attestata dall'impresa (Telefisco Superbonus del 27 ottobre 2020).

Come determinare il 60%
Non è ancora stato chiarito come si do-

Le nuove date

Le scadenze per le diverse tipologie di soggetti e interventi



vrà dimostrare di aver realizzato almeno il 60% dei lavori complessivi.

Nella risposta a un interpellato 538/2020, l'Agenzia ha affermato – a proposito del Sal del 30% necessario per trasferire a terzi il credito d'imposta – che il calcolo avviene in base all'ammontare complessivo delle spese riferite all'intero intervento e non al massimale di spesa ammesso alla detrazione. Nel modello di asseverazione da parte dei tecnici incaricati, va riportato, per ciascun Sal, il costo dei lavori agevolabili, stimato in fase di progetto, e l'ammontare di quelli corrispondenti allo stato di avanzamento dei lavori oggetto dell'asseverazione.

Anche se la modularità non è ancora aggiornata alla verifica del 60%, è probabile che si segua la stessa linea, con le seguenti conseguenze:

- il maggior termine sarà legato all'attestazione tecnica;
- il calcolo andrà effettuato rapportando il costo dei lavori realizzati al costo complessivo dei lavori stimabile a fine intervento;
- non si dovrà, presumibilmente, ragionare in termini di spese sostenute ma occorrerà quantificare il costo delle opere realizzate, indipendentemente dal fatto che sia coperto da pagamenti. Potrebbe capitare, ad esempio, di aver eseguito il 70% dei lavori (calcolato sul costo totale) e aver pagato il 50 per cento.

Andrebbe comunque definito il perimetro di calcolo, spiegando come individuare il 100% dei lavori su cui calcolare il 60% quando un unico intervento include appalti trainanti di ecobonus e/o sismabonus, lavori trainati e altre opere agevolate con detrazioni diverse dal superbonus. Un criterio prudenziale è considerare tutto ciò che sta nella stessa asseverazione tecnica. Logica vuole che le eventuali varianti in corso d'opera vadano considerate se decise entro il 30 giugno 2022.