

Lavori sulle parti comuni a fine 2022 ma per gli appartamenti resta giugno

Condominio

Le nuove scadenze non sono armonizzate e possono creare difficoltà

Per gli Iacp lo slittamento viaggia su binari diversi a seconda degli interventi

Luca De Stefani

Molte sono le scadenze da ricordare per non perdere il superbonus. Queste scadenze, indicate nella norma, sono poco coordinate tra loro e presentano anche errori (fortunatamente già superati dalla prassi) e dovrebbero essere armonizzate per consentire una più semplice (e certa) applicazione dell'agevolazione.

Proroga generale

La legge di Bilancio 2021 ha prorogato dal 31 dicembre 2021 al 30 giugno 2022 il termine per beneficiare del superbonus del 110% per l'ecobonus, il sismabonus e le colonnine.

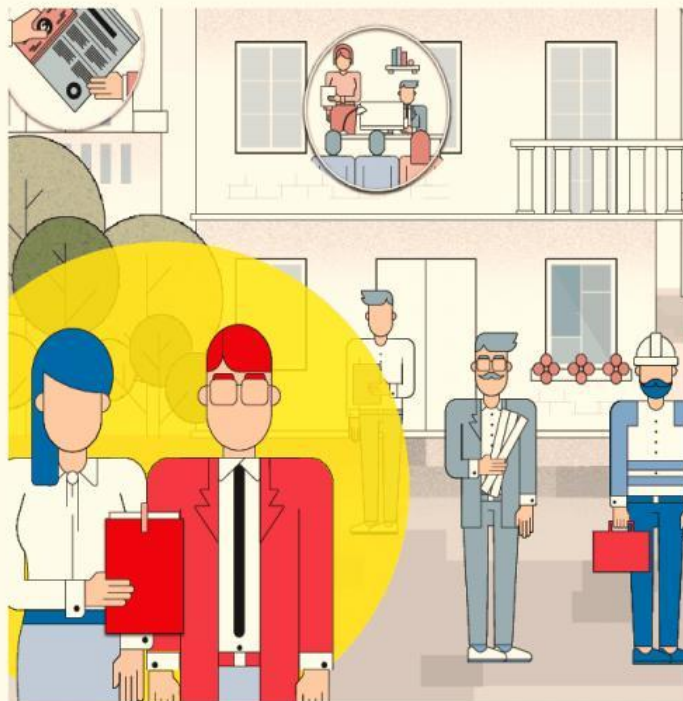
Per il fotovoltaico e i sistemi di accumulo, nell'articolo 119, comma 5, del Dl 34/2020, è ancora scritto che sono agevolate le «spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021». La proroga, invece, sembra confermata nella parte della norma in cui si parla di ripartizione della spesa per il fotovoltaico «in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nel 2022».

Alcuni documenti di prassi, comunque, hanno confermato che la proroga generale al 30 giugno 2022 spetti anche al fotovoltaico e ai sistemi di accumulo (tra le tante, risposte 242, 210, 171 del 2021).

Proroga per i condomini

Per gli interventi, sia «trainanti» che «trainati», effettuati dai condomini sulle parti comuni condominiali, le agevolazioni relative al superbonus del 110% spettano anche per le «spese sostenute» (cioè pagate dai condomini o dal condòmino incaricato) dal 1° luglio 2022 al 31 dicembre 2022.

Non è più necessario, quindi, che entro il 30 giugno 2022 venga effettuato almeno il 60% dell'intervento complessivo (in ba-



stintamente accatstate (con parti comuni), il superbonus del 110% spetta anche per le «spese sostenute» dal primo luglio 2022 al 31 dicembre 2022, se alla data

del 30 giugno 2022 verranno «effettuati lavori» per almeno il 60% «dell'intervento complessivo» (in base al Sal e indipendentemente dal pagamento).

Non si parla del 60% dell'intervento complessivo «agevolato», quindi, occorre fare riferimento all'ammontare complessivo delle spese riferite all'intero intervento e non all'importo massimo di spesa ammesso alla detrazione, in sintonia con il calcolo del Sal del 30% necessario per effettuare l'opzione della cessione del credito e dello sconto in fattura (risposta 538/2020).

Per i proprietari di palazzine da 2 a 4 unità non si parla delle spese per intervento complessivo

Proroga per gli Iacp

Gli Iacp potranno beneficiare del super ecobonus del 110% (non il super sismabonus, il fotovoltaico e le colonnine al 110%) anche per le spese sostenute nei primi 6 mesi del 2023 (articolo 119, comma 3-bis del Dl 34/2020).

Ma potranno beneficiare del super bonus del 110% per tutti gli interventi anche per le spese sostenute nel 2023, se alla data del 30 giugno 2023 saranno effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo (comma 8-bis).

Ripartizione della detrazione

Solo per le spese sostenute nel 2022, la detrazione del 110% dovrà essere ripartita in 4 quote annuali, a differenza delle 5 previste per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

Per le spese sostenute nel 2023 dagli Iacp, la ripartizione in 4 quote è prevista solo per quelle relative al super ecobonus (non il super sismabonus, il fotovoltaico, l'accumulo e le colonnine al 110%), che saranno sostenute dal primo gennaio 2023 al 30 giugno 2023, grazie alla proroga dell'articolo 119, comma 3-bis. Mentre non vi è alcuna indicazione per la ripartizione delle spese sostenute dagli Iacp nel 2023 (grazie alla proroga a fine 2023 dell'articolo 119, comma 8-bis), relativamente:

- al super sismabonus, al fotovoltaico, all'accumulo e alle colonnine al 110%, per tutto il 2023;
- al super ecobonus nel secondo semestre 2023.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



se al Sal e indipendentemente dal pagamento).

Invece, per gli interventi «trainati» sulle singole unità immobiliari del condominio (come, ad esempio, la sostituzione delle finestre dei singoli appartamenti), il termine per sostenere le relative spese (col principio di cassa o di competenza, a seconda della tipologia di contribuente) dovrebbe essere quello generale del 30 giugno 2022, in quanto i singoli condomini sono soggettivamente agevolati se ricompresi nelle lettere da b) a e) del comma 9, dell'articolo 119 del Dl 34/2020, mentre la proroga generale al 31 dicembre 2022 riguarda solo i condomini della lettera a).

Questa doppia scadenza (condomini al 31 dicembre 2022 e condomini al 30 giugno 2022) comporta dei problemi di coordinamento, in quanto obbliga il singolo condòmino ad effettuare i lavori trainati senza avere la certezza dell'esecuzione dei lavori trainanti, del superamento delle due classi energetiche e/o della presentazione delle asseverazioni all'Enea e/o al Comune (si veda Il Sole 24 Ore del 24 maggio 2021).

Proroga per i proprietari unici

Solo per le persone fisiche, proprietarie uniche o in comproprietà di edifici composti da due a quattro unità immobiliari di-



Company Culture. Il podcast di oggi sul lavoro di domani.

Arriva la seconda serie di **Company Culture, Persone e Valori fanno impresa**, il podcast scritto e condotto da Alessandro Rimassa. Come sarà il mondo del lavoro di domani? La pandemia è stato un vero terremoto e in questo scenario le migliori aziende al mondo si stanno muovendo per creare il futuro del lavoro. Sei puntate che indagano in maniera concreta come funzionano le aziende che stanno facendo delle persone il loro asset principale. Perché la sfida oggi è costruire aziende in cui le persone stiano bene, persone felici che possano mettere la loro unicità nel lavoro e costruire insieme il futuro.

**DISPONIBILE SUL SITO DEL SOLE 24 ORE
E SULLE PRINCIPALI PIATTAFORME AUDIO**