Proroga ampia ma non sui lavori trainati

I limiti. Il superbonus del 110% per le parti comuni sino a tutto il 2023 non coinvolge gli interventi dei condòmini nelle unità private

Il termine. Le spese per lavori individuali negli appartamenti dovranno quindi essere effettuate entro il 30 giugno 2022

Luca De Stefani

La proroga alla fine del 2023 del superbonus del 110%, prevista per i lavori sulle parti comuni condominiali, non coinvolge gli interventi trainati effettuati dai condòmini sulle proprie unità immobiliari (si vada Il Sole 24 Ore del 12 novembre 2021), creando un corto circuito degli adempimenti di difficile soluzione, senza un intervento normativo.

Per gli interventi, sia «trainanti» che «trainati», effettuati dai condomìni sulle parti comuni condominiali, tutti gli interventi agevolati con il super bonus del 110% (ecobonus, barriere architettoniche, sisma bonus, fotovoltaico, accumulo e colonnine) spetteranno per le «spese sostenute» (cioè pagate dai condomìni) dal primo luglio 2020 al 31 dicembre 2023 (70% nel 2024 e 65% nel 2025). Invece, per gli interventi «trainati» (oltre che quelli «trainanti», rari, ma possibili) sulle singole unità immobiliari del condominio (come, ad esempio, la sostituzione delle finestre o della caldaia autonoma 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, tranne nei particolari casi previsti dalla bozza della Legge di Bilancio 2022, per i quali può scattare la mini proroga al 31 dicembre 2022 (Cila o Cilas al 30 settembre 2021, Isee non superiore a 25.000 euro e abitazione principale ovvero demolizione e ricostruzione con pratica amministrativa avviata al 30 settembre 2021).

I lavori dei singoli condòmini, infatti, sono ricompresi nelle lettere da b) a e) del comma 9, dell'articolo 119 del D 34/2020, mentre la proroga del 110% a tutto il 2023 prevista dalla bozza della legge di Bilancio 2022 riguarda solo i condomìni della lettera a) e i «proprietari unici».

Questa obbliga il singolo condòmino a effettuare i lavori trainati sui propri appartamenti, 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 e 29 giugno 2021 e del 29 giugno 2021).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il quadro completo dopo il disegno di legge di Bilancio 2022

Percentuale di detrazione e limite massimo di spesa agevolata sullo stesso intervento (anche in più anni) effettuato nella stessa unità immobiliare (considerando le proroghe previste dalla Legge di Bilancio 2022, approvata dal Governo e in discussione ora in Parlamento), in base agli anni di effettuazione della spesa

BONUS CASA

Manutenzioni straordinarie, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia su «singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze» (anche manutenzioni ordinarie su «parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117 del Codice Civile», quindi, condominiali o meno) - Ricostruzione o ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi - Realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali - Eliminazione delle barriere architettoniche (possibile super ecobonus del 110%, ai sensi dell'articolo 119, comma 2 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, dal primo gennaio 2021 e con scadenze diversificate a seconda dei casi) - Prevenzione di atti illeciti di terzi - Cablatura di edifici - Contenimento dell'inquinamento acustico - Misure antisismiche e opere per la messa in sicurezza statica, in tutte le zone sismiche; nelle zone sismiche 1, 2 e 3, a determinate condizioni, spetta il sisma bonus del 50-70-75-80-85% fino al 31 dicembre 2024 (la proroga al 2024 è prevista dalla Legge di Bilancio 2022, approvata dal Governo e in discussione ora in Parlamento) o il super sisma bonus del 110% dal 1° luglio 2020 e con scadenze diversificate a seconda dei casi - Bonifica dall'amianto - Riduzione degli infortuni domestici - Conseguimento di risparmi energetici, cosiddetto «non qualificato», compreso il fotovoltaico (articolo 16-bis, comma 1, Tuir) - Bonus casa acquisti: acquisto di abitazioni in fabbricati interamente ristrutturati, solo sul 25% del prezzo (articolo 16-bis, comma 3, Tuir) - Dal 2021, detrazione Irpef, a regime, del 50% per la "sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione" (articolo 16-bis, comma 3-bis, Tuir). Non è chiaro se nel limite autonomo di spesa di 48.000 (schede di lettura) o di 96.000 euro

DAL 1° GENNAIO 2020 AL 31 DICEMBRE 2024. Detrazione Irpef del 50%, con limite di spesa di 96.000 euro e detrazione di 48.000 euro, da ripartire in 10 quote annuali costanti

DAL 1° GENNAIO 2025. La detrazione al 36%, con limite di spesa di 48mila €

BONUS GIARDINI

Spese pagate con «strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni», anche sulle «parti comuni esterne» dei condomini («fino ad un importo massimo complessivo di 5.000 euro per unità immobiliare ad uso abitativo») («comprese quelle di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi») per: a) «sistemazione a verde» di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi; b) realizzazione di «coperture a verde e di giardini pensili» di «unità immobiliari ad uso abitativo» (no di uffici, negozi, ristoranti e capannoni) (articolo 1, commi da 12 a 14, Legge 27 dicembre 2017, n. 205)

DAL 1° GENNAIO 2020 AL 31 DICEMBRE 2024. Detrazione Irpef del 36%, con limite di spesa di 5.000 euro per «unità immobiliare ad uso abitativo», da ripartire in 10 quote annuali costanti.

DAL 1° GENNAIO 2025. Stop alla detrazione

MOBILI E GRANDI ELETTRODOMESTICI

Classe energetica non inferiore alla A+ (A per i forni), finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione, con limite di spesa di 16.000 euro (5.000 euro dal 2022 al 2024) «riferito alla singola unità immobiliare, comprensiva delle pertinenze, o alla parte comune dell'edificio oggetto di ristrutturazione», condominiali o meno «a prescindere dal numero dei contribuenti che partecipano alla spesa»e al netto delle eventuali spese sostenute nell'anno precedente, collegate allo stesso intervento edilizio, «per le quali si è fruito della detrazione» nel modello dichiarativo relativo all'anno precedente (2) (articolo 16, comma 2, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63).

DAL 1° GENNAIO 2020 AL 31 DICEMBRE 2024. Detrazione Irpef del 50% (in 10 quote annuali costanti), solo se spetta la detrazione del 50% per uno degli interventi «trainanti» di «recupero del patrimonio edilizio», iniziati nell'anno dell'acquisto dei mobili e degli elettrodomestici o in quello precedente (ma prima del pagamento dei mobili e degli elettrodomestici) e pagati, anche in parte, entro il 31 dicembre dell'anno.

DAL 1° GENNAIO 2025. Stop alla detrazione

BONUS FACCIATE

«Recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati» in zona A o B del decreto 2 aprile 1968, n. 1444, inclusa la «sola pulitura o tinteggiatura esterna». Se l'intervento è influente dal un «punto di vista termico» o interessa più del 10% «dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio», servono gli stessi adempimenti previsti per l'ecobonus ordinario e la comunicazione all'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori (articolo 1, commi da 219 a 224, Legge 27 dicembre 2019, n. 160 e circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E)

DAL 1° GENNAIO 2020 AL 31 DICEMBRE 2021. Detrazione Irpef e Ires del 90% per il 2020 e 2021, senza limite di spesa, da ripartire in 10 quote annuali costanti.

DAL 1° GENNAIO AL 31 DICEMBRE 2022. La detrazione Irpef e Ires scende al 60% per il 2022.

DAL 1° GENNAIO 2023.
Stop alla detrazione dal 2023

BONUS COLONNINE

"Acquisto e posa in opera di infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica" (articolo 16-ter del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63).

DAL 1° GENNAIO 2020 AL 31 DICEMBRE 2021. Detrazione Irpef e Ires del 50% in 10 quote annuali costanti, per una spesa non superiore a 3.000 euro, spese dal 1° marzo 2019 al 31 dicembre 2021.

DAL 1° GENNAIO 2022.
Stop alla detrazione dal 2022

ECOBONUS

Acquisto e la posa in opera di impianti con generatori di calore alimentati da biomasse combustibili (50%) - Sostituzione, anche parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaia a condensazione (50%) - Sostituzione, anche parziale, del vecchio impianto con pompe di calore ad alta efficienza o con impianti geotermici a bassa entalpia (65%). - Sostituzione, anche parziale, dello scaldaacqua tradizionali con uno scaldaacqua a pompa di calore (65%) - Sostituzione, anche parziale, di impianti di climatizzazione invernale: - con caldaie a condensazione di classe A + sistemi di termoregolazione evoluti o - con apparecchi ibridi (pompa di calore integrata a caldaia a condensazione) (65%)- Acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione (65%) - L'installazione di pannelli (collettori) solari per la produzione di acqua calda (65%) - Strutture opache verticali (pareti isolanti o cappotti) e strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti) (65%) - Finestre comprensive di infissi (50%) - Schermature solari (50%) - Riqualificazione energetica globale di edifici (65%).

- Sostituzione di impianti esistenti con microcogeneratori (65%) - Dispositivi multimediali per il controllo da remoto per riscaldamento o climatizzazione (building automation) (65%). - Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali (65%) - Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, che interessano più del 25% dell'involucro dell'edificio (70%) - Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, per più del 25% della superficie disperdente lorda, che migliorano "la qualità media di cui al decreto" 26 giugno 2015 (75%) - Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, congiunti a misure antisismiche (ecosismabonus) (80% o se riduzione di 2 classi sismiche 85%).

DAL 1° GENNAIO 2020 AL 31 DICEMBRE 2024. Detrazione Irpef e Ires del 50-65-70-75-80-85%, con limite di spesa vari, per unità immobiliare anche non abitative (anche immobili-merce), da ripartire in 10 quote annuali costanti.

DAL 1° GENNAIO 2025. Stop alla detrazione

SUPER BONUS DEL 110%

Per l'ecobonus, le barriere architettoniche (solo dal 1° gennaio 2021), il sisma bonus, il fotovoltaico, i sistemi di accumulo e le colonnine.

DAL 1° GENNAIO AL 30 GIUGNO 2020. Questa super detrazione non era prevista fino al 30 giugno 2020.

DAL 1° LUGLIO 2020 AL 31 DICEMBRE 2024. Detrazione Irpef e Ires del 110% dal primo luglio 2020 al 30 giugno 2022 (in alcuni casi, con proroga del 110% fino al 31 dicembre 2023, del 70% nel 2024 e del 65% nel 2025), con limiti di spesa vari, per unità immobiliare abitative (tranne eccezioni), da ripartire in 5 quote annuali o in 4 quote annuali per le spese sostenute dal 2022 (*).

DAL 1° GENNAIO 2025. Stop alla detrazione

(*) Per gli interventi effettuati dalle persone fisiche (non impresa o professionisti) su unità immobiliari unifamiliari o su singoli appartamenti in condominio, il super bonus del 110%, in vigore per le spese sostenute dal primo luglio 2020 al 30 giugno 2022, potrà spettare «anche» per quelle sostenute entro il 31 dicembre 2022, nei seguenti casi, alternativi: 1) se al 30 settembre 2021 risulta già «effettuata» la Cila (ovvero la Cilas, anche se la norma non lo dice); 2) se si tratta di persone fisiche con Isee non superiore a 25.000 euro annui e con unità adibita ad abitazione principale (si presume, prima dell'inizio dei lavori); 3) se si tratta di una demolizione e ricostruzione, con formalità amministrative per l'acquisizione del titolo abilitativo già "avviate", si presume al 30 settembre 2021 (anche se non detto chiaramente nel testo normativo). Il super bonus spetterà al 110% per le spese sostenute dal primo luglio 2020 al 31 dicembre 2023 (70% nel 2024 e 65% nel 2025), nei seguenti casi: 1) per gli interventi sulle sole parti comuni condominiali, «effettuati dai condomìni»; 2) per gli interventi effettuati dai proprietari unici (persone fisiche) su «edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate«; tra questi interventi sono comprese le demolizione e ricostruzione. Il super sisma bonus acquisti al 110% terminerà il prossimo 30 giugno 2022, in quanto questa scadenza per il rogito e i pagamenti dovrà essere rispettata anche se, una volta ceduti gli appartamenti ad acquirenti diversi, il fabbricato risulterà di fatto un condominio (Dre dell'Emilia-Romagna prot. n. 909-350/2021). Gli Iacp potranno beneficiare del super ecobonus del 110% (non il super sisma bonus, il fotovoltaico e le colonnine al 110%) anche per le spese sostenute nei primi 6 mesi del 2023 (articolo 119, comma 3-bis del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34. 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). Queste due proroghe varranno anche per le cooperative di cui all'articolo 119, comma 9, lettera d), del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34.