



La proroga a fine 2022 per le unifamiliari richiede lavori al 30% entro giugno

Giorgio Gavelli

Senza più legami con l'Isce e l'abitazione principale del soggetto beneficiario, né con una data precisa entro la quale doveva essere presentata la Cilas o la richiesta di titolo urbanistico, con la legge di Bilancio la proroga a fine 2022 del Superbonus al 110% per gli interventi sulle cosiddette "villette" fa ora riferimento alla sola condizione del raggiungimento di una quota prefissata di lavori alla data del 30 giugno 2022.

Più precisamente, il nuovo comma 8-bis dell'articolo 119 del Dl 34/2020 prevede ora che «per gli interventi realizzati dalle persone fisiche di cui al comma 9 lettera b)» dello stesso articolo «la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022, a condizione che alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati i lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo». Eliminato il rischio che questa scadenza fosse rivolta anche agli inter-

venti (generalmente "trainati") realizzati dai singoli condomini in presenza del "trainante" condominiale (ovvero all'analogha situazione che si crea negli edifici da due a quattro unità immobiliare di unico proprietario), la condizione interessa (sempre al di fuori dei Comuni terremotati dal 1° aprile 2009) edifici unifamiliari (le "villette") e unità in contesti plurifamiliari ma dotate di accesso autonomo e funzionalmente indipendenti, qualifica che è interesse del contribuente far valere quando l'intervento condominiale è precluso.

A differenti scadenze devono, invece, guardare - oltre ai condomini e agli edifici plurifamiliari con unico proprietario - gli Iacp ed enti assimilati, le cooperative di abitazione, le Onlus e gli altri enti di cui alla lettera d-bis) del comma 9, come pure le associazioni e società sportive dilettantistiche per i lavori realizzati negli spogliatoi. Peraltro, questi enti sportivi, non essendo "persone fisiche" e in assenza di proroga, sono i soggetti che devono

affrettarsi maggiormente, in quanto per loro la scadenza del 30 giugno 2022 non ha alternative.

Ma cosa significa, esattamente, che alla data del 30 giugno prossimo devono essere stati realizzati «lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo»? In assenza di ulteriori chiarimenti (in particolare su come attestare il raggiungimento del requisito) è possibile fare riferimento alla risposta a interpello 791/2021, con cui l'Agenzia ha esaminato il testo del comma 8-bis previgente all'intervento della legge di Bilancio, in cui era richiesto - per ottenere la proroga di sei mesi del Superbonus - alle persone fisiche "monoproprietarie" degli edifici da due a quattro unità distintamente accatastate, di raggiungere, al 30 giugno 2022, un ammontare di lavori almeno pari al 60% dell'intervento complessivo.

L'analogha formulazione contenuta nella legge di Bilancio 2022 consente di applicare, aggiornandone i contenuti, i chiarimenti riportati dalle Entrate nell'interpello 791.

La percentuale di legge va commisurata «all'intervento complessivamente considerato» e non solo alle spese agevolate. Nella fattispecie si trattava di un intervento di miglioramento sismico e l'istante ha chiesto (senza successo) di poter tener fuori dal calcolo le spese di completamento delle unità immobiliari non riguardanti le parti strutturali dell'edificio.

Facendosi forte del dato letterale, l'Agenzia sembra includere nel calcolo percentuale tutte le spese previste dal capitolato di spesa, agevolate e non, procedura ben diversa da quella richiesta per attestare (ai fini della cessione del credito o dello sconto in fattura) un Sal del 30% sul singolo intervento agevolato (risposta ad interpello Dre Veneto n. 907-1595-2021).

Il rischio, quindi, in attesa di ulteriori chiarimenti, è che il 30% dei lavori sia una frazione che comprende (tanto al numeratore quanto al denominatore) tutti i lavori ipotizzati, sia al 110% che con bonus minori, comprese le spese "fuori bonus".