



## Le spese per superbonus pagate entro sabato 31 beneficiano del 110%

### L'intreccio

**N**on si applica la riduzione del super bonus del 110% al 90% per il 2023 prevista dal decreto Aiuti quater per i condomini, i proprietari unici di edifici con unità fino a quattro (sia per interventi su parti comuni che per lavori su singole unità immobiliari), le Onlus, le Odv, le Aps e le demolizioni e ricostruzioni di edifici condominiali di proprietari unici, nei seguenti casi: a) per i condomini, per i quali, contemporaneamente:

- entro il 18 novembre 2022, risulta adottata la delibera assembleare di approvazione dei lavori; questa data deve essere attestata,

con dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (con sanzioni penali in caso di dichiarazioni mendaci), dall'amministratore del condominio ovvero dal condomino che ha presieduto l'assemblea, nel caso dei condomini minimi in cui non è stato nominato l'amministratore (cioè fino a otto condòmini, in base all'articolo 1129 del Codice civile); sarebbe preferibile aver avuto una data certa di questo evento, ad esempio, tramite invio del verbale tramite una pec (si veda «Il Sole 24



**La mini-riapertura per i condomini in vigore il giorno della pubblicazione della Finanziaria**

Ore» del 23 novembre 2022) e;

- entro il 31 dicembre 2022, risulti presentata la «Cila-superbonus»; b) sempre per i condomini, per i quali, contemporaneamente:
  - dal 19 al 24 novembre 2022, risulta adottata la delibera assembleare (sempre attestata come sopra) e;
  - entro il 25 novembre 2022, risulti presentata la «Cila-superbonus»; c) per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini (ad esempio, per i proprietari unici di edifici con unità fino a quattro) per i quali, alla data del 25 novembre 2022, risulta già presentata la «Cila-superbonus»; d) per le demolizioni e le ricostruzioni di edifici, per i quali al 31 dicembre 2022 risulta presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

Se il condominio o il proprietario unico non sono riusciti a rispettare queste scadenze, comunque, per tutti i pagamenti effettuati entro il 31 dicembre 2022 si può beneficiare della detrazione del super bonus nella misura del 110%, prima della riduzione al 90% prevista per il 2023.

In ogni caso, per tutti questi soggetti, il super bonus scenderà al 70% per le spese sostenute nel 2024 e del 65% per quelle sostenute nel 2025.

La legge di Bilancio per il 2023 entrerà in vigore il 1° gennaio dell'anno a cui è riferita (a meno di ritardi o di incidenti nell'approvazione).

Questa regola generale, però, non vale per le proroghe per i condomini, i proprietari unici e le demolizioni e ricostruzioni, in quanto queste entreranno in vigore il giorno stesso della pubblicazione in «Gazzetta Ufficiale» della legge di Bilancio 2023 (articolo 1, comma 518-ter, legge di Bilancio per il 2023). Probabilmente, si vuole dare una giustificazione giuridica nel 2022 (sempre che avvenga la pubblicazione nel 2022) alle presentazioni da parte dei condomini delle Cilas entro il 31 dicembre 2022.

—L.D.S.