

undefined

Case popolari e superbonus: più tempo nei condomini

Agevolazioni

Proroga del 110% a fine 2023 più facile se i millesimi dei privati prevalgono sugli Iacp

Negli altri casi occorre aver raggiunto il Sal del 60% al prossimo 30 giugno

Silvio Rivetti

L'imminente scadenza del prossimo 30 giugno del superbonus al 110% per gli interventi realizzati dagli Iacp ed enti assimilati – se a tale data non risulteranno effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo – non è applicabile ai lavori riguardanti i condomini "misti". Cioè a quegli edifici che sono connotati dalla presenza di unità immobiliari di proprietà degli enti di gestione dell'edilizia pubblica e di proprietà altrui, purché i primi non siano prevalenti.

Tale conclusione, confermata dalla circolare 13/E di martedì scorso, deriva dai commi 3-bis e 8-bis, ultimo periodo, dell'articolo 119 del decreto Rilancio (Dl 34/2020), che contengono la disciplina speciale dei termini di applicabilità dell'aliquota al 110%, riservata agli Iacp e agli enti assimilati che intervengano sugli immobili di edilizia residenziale pubblica di loro proprietà o gestiti per conto dei Comuni (ai sensi del comma 9-bis). In particolare, il comma 3-bis estende il 110% alle spese concernenti i lavori trainanti e trainati ecobonus, sostenute dagli Iacp fino al 30 giugno 2023;

mentre il comma 8-bis, ultimo periodo, dispone che per gli interventi effettuati dagli Iacp – e per i lavori trainati effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso edificio – per i quali al 30 giugno sarà stata raggiunta la soglia minima del 60% dell'intervento complessivo, l'aliquota del 110% sarà concessa anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023, senza possibilità di applicarla alle spese degli anni successivi.

Le circolari 23/E/2022 (pagina 6) e 24/E/2020 (pagina 5) dispongono che i termini di spettanza del 110% di cui al comma 3-bis si applicano non solo agli edifici interamente di proprietà degli Iacp, ma anche ai condomini qualificabili, in base alla ripartizione millesimale, prevalentemente di proprietà degli enti dell'edilizia pubblica.

L'evidente collegamento esistente tra la regola di durata del comma 3-bis, e la sua proroga ai sensi del comma 8-bis, rende palese che è l'intera disciplina speciale dei termini del superbonus al 110% riservata agli Iacp a trovare applicazione pure per i condomini misti prevalentemente Iacp: ossia a quei condomini nei quali, stando alla tabella millesimale, la porzione di edificio di proprietà Iacp è superiore a quella di proprietà di soggetti terzi. Ne viene quindi che, per i condomini misti non prevalentemente di proprietà Iacp, non potranno trovare spazio le regole speciali dettate a favore degli enti dell'edilizia pubblica, bensì quelle ordinarie di durata del superbonus stabilite per i condomini: con spettanza della misura del 110% fino al 31 dicembre 2023 a condizione di disporre, alternativamente, o di delibe-

ra assembleare ante 19 novembre 2022 e Cilas presentata entro il 31 dicembre 2022; o di delibera assembleare adottata tra il 19 e il 24 novembre 2022 e Cilas presentata alla data del 25 novembre 2022. Oltre questa data, poi, spetterà il superbonus del 70% per le spese del 2024 e del 65% per le spese del 2025.

Secondo la circolare 13/E/2023, le stesse considerazioni che abbiamo appena visto valgono anche qualora le unità immobiliari dell'edificio condominiale risultino (o meno), in prevalenza, possedute dalle cooperative di cui al comma 9, lettera d), dell'articolo 119 e assegnate in godimento ai soci.

Ricordiamo infine che l'ente dell'edilizia pubblica laddove non proprietario esclusivo dell'edificio abitativo, e laddove non condòmino "prevalente" in tale edificio, resta pur sempre condòmino ai sensi del comma 9, lettera a). Da qui, la spettanza del superbonus secondo le regole ordinarie. Ne dà ulteriore ed esplicita conferma la circolare 23/E/2022, pagina 14, per la quale lo Iacp che possiede immobili all'interno di un edificio in condominio potrà, nel rispetto di ogni altra condizione prevista, fruire del superbonus sia con riferimento alle spese per interventi trainanti e trainati sulle parti comuni di tale edificio, sia con riferimento alle spese sostenute per interventi trainati sulle singole unità immobiliari possedute; non applicandosi, quanto a queste ultime, il limite del comma 10 dell'articolo 119, in merito alla possibilità di fruire del super-ecobonus limitatamente a due sole unità immobiliari: limite valido per le sole persone fisiche e non per gli Iacp.

© RIPRODUZIONE RISERVATA