

# Detrazione o cessione, le scelte entro il 31 dicembre

**Superbonus.** Per iniziare a detrarre bisogna aver pagato entro il 2022. Chi vuole cedere o fare lo sconto in fattura deve anche effettuare i lavori

**Luca De Stefani**

**C**orsa contro il tempo per effettuare i bonifici parlanti entro il 31 dicembre 2022, al fine di iniziare a detrarre dal 2022 la prima rata di quattro del superbonus del 110%, prestando attenzione a non essere incapienti con l'Irpef. Se si vuole cedere il credito o scontarlo in fattura, invece, è necessario che questi lavori vengano anche effettuati. Infine, se si vuole evitare completamente la norma di difficile interpretazione sulle attestazioni Soa delle imprese edili, è bene terminare i lavori superiori a 516.000 euro entro fine anno.

## Condomini

I condomini che entro la fine del 2022 non riusciranno a terminare i lavori agevolati con il superbonus del 110% o a effettuare il Sal per almeno il 30% degli stessi (con «congegno autonomo», suddiviso tra eco e sisma) o che, nonostante la fi-

trazione potrà essere portata in dichiarazione dei redditi anche dai contribuenti, persone fisiche, che hanno effettuato gli interventi sulle villette e sulle case a schiera per i pagamenti effettuati entro il 30 giugno 2022 (ovvero entro il 31 dicembre 2022, se sono riusciti ad «effettuare» entro il 30 settembre 2022 almeno il 30% dei lavori complessivi, comprensivi o meno, a scelta, degli interventi agevolati con i bonus minori o non agevolati).

Sia per i condomini, che per le villette e le case a schiera delle persone fisiche, infatti, non è necessario terminare i lavori per forza entro il 31 dicembre 2022 (o il 30 giugno 2022, per le villette e le case a schiera), in quanto anche per il superbonus del 110%, come per gli altri bonus edili, la detrazione è correlata al momento di «sostenimento» delle spese (cioè, per le persone fisiche, alla data del bonifico «parlante»), «risultando, invece, indifferente la data di ultimazione degli interventi agevolabili» ovvero il raggiungimento del 30% degli stessi. È necessario, invece, aver «effettuato» i lavori entro il 31 dicembre 2022, solo se si vuole optare per la cessione del credito o lo «sconto in fattura» per la parte dei lavori effettuati, per i quali, rispettivamente, sono stati effettuati i pagamenti o è stata emessa la fattura, con lo sconto.

Il 30% dei lavori al 30 settembre 2022, poi, doveva essere «effettuato» (indipendentemente dal pagamento) anche per consentire la proroga dal 30 giugno 2022 al 31 dicembre 2022 per le villette e le case a schiera delle persone fisiche. In caso di mancato raggiungimento, spetta il superbonus del 110% solo per le spese sostenute entro il 30 giugno 2022 ed è preclusa la proroga fino al 31 dicembre 2022. Per i pagamenti effet-



**Se i lavori superano i 516mila euro dal prossimo anno si applicano le norme sulle attestazioni Soa**

ne dei lavori o il raggiungimento del Sal, non riusciranno entro il 16 marzo 2023 a inviare la comunicazione per l'esercizio dell'opzione dello sconto in fattura del fornitore o di cessione a terzi (ad esempio, la banca, un'impresa o un privato) del credito d'imposta, generato rispettivamente dalle fatture emesse dall'impresa nel 2022 (con indicato lo sconto) o dai pagamenti effettuati nel 2022, potranno comunicare ai propri condomini gli importi, ripartiti

non stabiliscono il termine entro il quale i lavori dovranno essere ultimati, ma nella risposta all'interrogazione parlamentare del 17 novembre 2021, n. 5-07055, è stato ribadito che ai fini del «consolidamento della detrazione» è necessario che gli interventi vengano comunque ultimati.

In caso contrario, le detrazioni verranno recuperate dall'Erario, con sanzioni del 30% e con interessi. Ciò potrebbe accadere, ad esempio per il super ecobonus, per il mancato salto delle due classi e/o omessa presentazione delle relative asseverazioni finali o della comunicazione all'Enea. Si ricorda a riguardo che se una asseverazione relativa a uno stato di avanzamento lavori (necessaria solo per le opzio-

## IMMOBILIARE



LA GUIDA COMPLETA

in base ai singoli millesimi, da detrarre in quattro anni nella dichiarazione dei redditi relativa al 2022.

#### **Villette e case a schiera**

Indipendentemente dalla fine dei lavori entro il 31 dicembre 2022, la de-

tuati dal 30 giugno 2022 in poi, comunque, spettano le detrazioni edili minori, in base alla tipologia di intervento effettuato.

#### **Fine dei lavori**

Le norme del superbonus del 110%

Il prossimo 26 ottobre sarà in edicola l'Instant Casa 2022 che oltre ad acquisti, vendite e affitti si soffermerà sul rialzo dei tassi e il rincaro dei mutui insieme ad approfondimenti sui prezzi.

ni di cessione o sconto in fattura) non viene seguita da una asseverazione di chiusura lavori entro 48 mesi l'Enea deve comunicare la mancata conclusione dei lavori all'agenzia delle Entrate.