

Superbonus fino al 2025 per i condomini

Il cronoprogramma. Il calendario si sdoppia. Per le villette c'è la proroga fino al 31 dicembre 2022 ma a giugno andrà completato almeno il 30% dei lavori

La riduzione. Per gli edifici plurifamiliari previsto un calo progressivo della detrazione: dal 2024 il beneficio sarà del 70%, per poi scendere al 65%

Spetterà fino alla fine del 2023 il superbonus del 110% (con una riduzione al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025) per i lavori effettuati dai condomini sulle parti comuni condominiali e per quelli effettuati dai condòmini sui propri appartamenti.

Per le villette, invece, la proroga del superbonus del 110% fino al 31 dicembre 2022 è condizionata all'effettuazione di lavori per almeno il 30% dell'«intervento complessivo» entro il 30 giugno 2022.

Sono queste le principali novità contenute nella versione definitiva della legge di Bilancio 2022 in materia di superbonus.

Condomini e proprietari unici

In particolare, il superbonus spetterà al 110% per le spese sostenute dal 1°luglio 2020 al 31 dicembre 2023 (70% per il 2024 e 65% per il 2025), nei seguenti casi:

- per «gli interventi effettuati dai condomini» sulle parti comuni condominiali;
- per gli interventi effettuati dal cosiddetto «unico proprietario» (edificio da due a quattro unità);
- per quelli «trainati» (oltre che quelli «trainanti», rari, ma possibili) effettuati dalle «persone fisiche sulle singole unità immobiliari del condominio ovvero dell'edificio dell'«unico proprietario» (come, ad esempio, la sostituzione delle finestre dei singoli appartamenti o la sostituzione della propria caldaia autonoma);
- per le Onlus, le organizzazioni di volontariato (Odv) e le associazioni di promozione sociale (Aps);
- per la demolizione e ricostruzione di edifici, classificata tra le ristrutturazioni dal Testo unico dell'edilizia (articolo 3, comma 1, lettera d, dpr 6 giugno 2001, n. 380).

Villette

Nelle unifamiliari, invece, il superbonus del 110%, in vigore per le spese sostenute dal 1°luglio 2020 al 30 giugno 2022, può spettare «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» (in base al Sal e indipendentemente dal pagamento).

Non si parla del 30% dell'intervento complessivo «agevolato»: quindi, si dovrebbe fare riferimento all'ammontare complessivo delle spese riferite all'intero intervento e non all'importo massimo di spesa ammesso alla detrazione, in sintonia con il calcolo del Sal del 30% necessario per effettuare l'opzione della cessione del credito e dello sconto in fattura (risposte del 24 novembre 2021, n. 791 e del 9 novembre 2020, n. 538).

I vecchi limiti

Sono state superate, pertanto, le limitazioni previste dalla prima versione della legge di Bilancio 2022, secondo le quali la proroga era prevista per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022 solo nei seguenti casi, alternativi:

- in caso di presentazione prima del 1° ottobre 2021 della Cila o della Cilas;
- in caso di persona fisica con Isee non superiore a 25mila euro annui e con unità immobiliare adibita ad abitazione principale;
- in caso di intervento di demolizione e ricostruzione di edifici, con le formalità amministrative per l'acquisizione del titolo abilitativo già avviate al 30 settembre 2021.