

QUOTIDIANI DEL SOLE 24 ORE

Come cambierà il superbonus fra opportunità e limiti


 Quotidiano del Condominio | 21 maggio 2021 | di **Matilde Fiammelli**

Ha trovato da poco la sua configurazione stabile, non ideale, ma quanto meno stabile, e già nell'aria aleggia il profumo di una modifica. Il Superbonus, la maxi detrazione del 110%, che secondo il Decreto Rilancio (Dl 34/2020) doveva traghettare il mondo dell'edilizia al di fuori di una crisi che ormai da troppo tempo durava, aggravata, in aggiunta dalla pandemia da Covid-19, dopo una breve vita fatta di norme pressochè definitive cambia faccia. Ad oggi una prima fase di cambiamento è stata avviata dal Dl 59 del 6 maggio 2021, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 9 maggio 2021. Il decreto è noto come "Misure urgenti relative al Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza e altre misure urgenti per gli investimenti. Tuttavia a breve arriverà anche il decreto, oggi in bozza, denominato Disposizioni urgenti in materia di transizione economica.

Le disposizioni introdotte dal Dl 59/2021

Il Dl 59/2021, all'art. 1, commi 3 e 5, prevede alcune modifiche alla disciplina originariamente introdotta dal decreto Rilancio con gli artt. 119 e 121. L'art. 119 del Dl 34/2020, come è ormai noto ha previsto una elaborata disciplina agevolativa consistente nella possibilità, a fronte del sostenimento di talune spese sugli immobili di beneficiare della maggiore detrazione del 110%. Si tratta di taluni interventi finalizzati al risparmio energetico e alla messa in sicurezza sismica degli immobili, considerati trainanti, ai quali si affiancano gli interventi c.d. trainati, i quali, per il semplice fatto di essere effettuati in presenza degli interventi trainanti, godono anch'essi della maggiore detrazione del 110%. In aggiunta a ciò, l'art. 121 prevede la possibilità di poter cedere l'ammontare della detrazione maturata a terzi soggetti, oppure di richiedere la stessa sottoforma di sconto in fattura alle aziende che hanno effettuato i lavori, in alternativa alla quinquennale detrazione dall'imposta lorda in sede di dichiarazione dei redditi. Per la norma in generale si rimanda agli artt. 119 e 121 del Dl 34/2020, nonché alla circolare n. 24/E/2020 ed alla copiosissima raccolta di prassi che dal luglio 2020 fino ad oggi è stata emanata dall'agenzia delle entrate.

Ci si vuole focalizzare, invece, a questo punto, sulle modifiche introdotte dal Dl 59/2021. Per maggiore intelleggibilità riporteremo la misura ante e post DL 59/2021.

Art. 119, comma 3-bis, Dl 34/2020 (versione ante Dl 59/2021)

Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera c), le disposizioni dei commi da 1 a 3 si applicano anche alle spese, documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° gennaio 2022 al 30 dicembre 2022. Per le spese sostenute dal 1° luglio 2022 la detrazione e' ripartita in quattro quote annuali di pari importo».

Nella sua previgente formulazione, come modificata dalla legge 178/2020 (legge di Bilancio per il 2021) il Superbonus avrebbe dovuto configurarsi come segue. Soggetti destinatari del 110% sono in via generale:

1. i condomini (art. 119, comma 9, lett. a);
2. le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, salvo quanto previsto al comma 10 (art. 119, comma 9, lett b);
3. gli istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing" per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica (art. 119, comma 9, lett c);
4. le cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci (art. 119, comma 9, lett d);
5. le organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all'articolo 10 del Dlgs 460 del 4 dicembre 1997, dalle organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui all'articolo 6 della legge 266 dell'11 agosto 1991, e dalle associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano previsti dall'articolo 7 della legge 383 del 7 dicembre 2000 (art. 119, comma 9, lett. d-bis);
6. le associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lett. c), del Dlgs 242 del 23 luglio 1999, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi (art. 119, comma 9, lett. e).

Per i soggetti di cui ai numeri 1, 2, 4, 5, 6 e 7, la norma del 110% si applica, con proroga della legge 178/2021 fino al 30 giugno 2022; per i c.d. IACP, di cui al n. 3 dell'elenco di cui sopra, la normativa ha previsto, come anche in origine, una estensione maggiore fino al 31 dicembre 2022.

E' proprio tale ultimo punto oggetto delle modifiche del comma 3, Dl 59/2021 che prevede la ulteriore estensione al 30 giugno 2023.

Art. 119, comma 3-bis, Dl 34/2020 (versione post Dl 59/2021)

Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lett. c), le disposizioni dei commi da 1 a 3 si applicano anche alle spese, documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° gennaio 2022 al 30 giugno 2023.

Per le spese sostenute dal 1° luglio 2022 la detrazione e' ripartita in quattro quote annuali di pari importo».

Il punto della situazione

Sulla base di quanto evidenziato appare doveroso, ad oggi fare due considerazioni.

Nulla da evidenziare nè nulla da rimarcare per quel che riguarda l'estensione al 30 giugno 2023 per gli interventi da Superbonus effettuati dagli IACP

o dagli enti assimilati, dopotutto anche nella relazione al PNRR era esplicita e palese la proroga al fine di potenziare il risparmio energetico anche nel settore pubblico, tuttavia, e giungiamo alla duplice considerazione:

1. parrebbe che di proroga per gli altri soggetti (condomini a parte di cui si dirà di seguito) che vedono terminare il superbonus il 30 dicembre 2022 non vi siano alternative se non, ad oggi, accelerare i lavori a rotta di collo per poter rientrare nel novero del mitico 110%;
2. Con specifico riferimento agli IACP, la conclusione del periodo che recita: *Per le spese sostenute dal 1° luglio 2022 la detrazione e' ripartita in quattro quote annuali di pari importo, potrebbe non trovare un valido epilogo.* Mi spiego meglio.

La minore durata dell'agevolazione pari a 4 anni per le spese sostenute nel 2022 aveva lo specifico obiettivo di permettere il termine del periodo di detrazione esattamente nello stesso momento in cui terminava quello previsto per le spese previste in origine nel 2020 e nel 2021. Per esempio:

- detrazione di spese da 110% sostenute nel 2020 in 5 quote annuali, periodo di beneficio: 2020-2021-2022-2023-2024;
- detrazione di spese da 110% sostenute nel 2021 (e fino a giugno 2022) in 5 quote annuali, periodo di beneficio: 2021-2022-2023-2024-2025;
- detrazione di spese da 110% sostenute nel 2022 (da luglio 2022) in 4 quote annuali, periodo di beneficio: 2022-2023-2024-2025.

Con la stessa logica applicata per le spese 2022, quelle sostenute nel 2023 avrebbero dovuto avere un termine di beneficio più breve, quindi 3 anni, come di seguito evidenziato:

- detrazione di spese da 110% sostenute nel 2023 (da gennaio a giugno, termine ultimo) in 3 quote annuali, periodo di beneficio: 2023-2024-2025.

Non avendo, il comma 3, dell'art. 1, Dl 59/2021 specificato tale particolare, secondo il tenore letterale si deve intendere che per le spese sostenute a partire dal 1 luglio 2022 e fino al 31 dicembre 2023 la tempistica di detrazione sarà di 4 anni. Cioè:

- detrazione di spese da 110% sostenute nel 2023 (da gennaio a giugno, termine ultimo) in 4 quote annuali, periodo di beneficio: 2023-2024-2025-2026.

Riassumiamo il tutto in una tabella, di più semplice lettura.

Le modifiche del comma 5, art. 1, Dl 59/2021: "Trova l'intruso"

Un'ulteriore modifica è introdotta al comma 5.

Viene "completamente" riscritto, o meglio viene sostituito con una nuova versione, il comma 8 bis che in origine recitava:

Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lett. a), per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.

Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lett. c), per i quali alla data del 31 dicembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 30 giugno 2023».

Ora, la sostituzione è la seguente:

Per gli interventi effettuati dalle persone fisiche di cui al comma 9, lett. a), per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.

Per gli interventi effettuati dai condomini di cui al comma 9, lett. a), la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.

Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lett. c), per i quali alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023 .

Le parti evidenziate sono quelle di nuova introduzione, pertanto si parla di:

- proroga al 31 dicembre 2023 del superbonus del 110% per i condomini (che si unisce a quella degli IACP prevista dal comma 3). In questo modo tutti gli altri soggetti restano fermi alla scadenza originaria del 30 giugno 2022;
- relativamente sempre agli IACP e soggetti assimilati, qualora entro la nuova scadenza del 30 giugno 2023 si fosse raggiunto il 60% dei lavori, la detrazione spetterà di fatto anche per le spese sostenute dall'1 luglio 2023 fino al 31 dicembre 2023.