

Superbonus al 110% ultima possibilità di usufruirne

Per la quasi totalità dei contribuenti mancano poco più di tre mesi allo spirare del Superbonus con aliquota del 110%.

Più precisamente, **salvo** future **proroghe** che potrebbero rientrare nella prossima legge di bilancio per il 2024 e che potrebbero riguardare i condomini che devono ancora ultimare i lavori (il governo sta valutando al riguardo l'impatto di una eventuale proroga sul bilancio dello Stato e sul deficit 2024), mancano soltanto 111 giorni per sostenere le spese relative agli interventi agevolati.

Rimangono invece ferme **sino alla fine del 2024** la quasi totalità delle altre detrazioni edilizie: la detrazione IRPEF prevista dall'art. 16-*bis* del TUIR per gli interventi volti al recupero edilizio con aliquota del 50% entro l'importo massimo di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare (c.d. "bonus casa"), la detrazione IRPEF/IRES per gli interventi volti al risparmio energetico degli edifici (c.d. "ecobonus") dal 50% al 75%, di cui all'art. 14 del DL 63/2013, la detrazione IRPEF/IRES c.d. "sismabonus" dal 50% sino all'85%, di cui all'art. 16 comma 1-*bis* ss. del DL 63/2013.

Rimarrà fino alla fine del 2025, inoltre, la detrazione IRPEF/IRES c.d. "bonus barriera 75%", di cui all'art. 119-*ter* del DL 34/2020.

Tornando al superbonus, che dal 2024 nella stragrande maggioranza dei casi **non sarà più super** (in quanto nel 2024 e nel 2025 scenderà rispettivamente al 70% e al 65%) e che potrà essere meno conveniente rispetto alle altre agevolazioni fiscali che potrebbero spettare per l'esecuzione di determinati interventi edilizi, per quanto concerne le spese sostenute nel 2023, seppur l'aliquota della detrazione sia stata ridotta dal 110% al 90%, permangono ancora numerosi casi

per i quali sino al 31 dicembre 2023 la detrazione rimane al 110% ove siano rispettate le condizioni stabilite dalla norma inerenti la data delle delibere condominiali e del deposito della CILAS (art. 119 comma 8-*bis* del DL 34/2020, art. 1 comma 894 della L. 197/2022 e art. 9 del DL 176/2022).

In seguito alle modifiche introdotte dall'art. 9 del DL 176/2022 (c.d. decreto "Aiuti-quater") all'art. 119 del DL 34/2020, e delle disposizioni previste dall'art. 1 comma 894 della L. 197/2022, infatti, l'**aliquota al 110%** si può continuare ad applicare sulle spese sostenute **fino al 31 dicembre 2023**:

- per gli interventi effettuati dai **condomini** e dalle persone fisiche su parti comuni di edifici interamente posseduti fino a 4 unità, ma anche dalle persone fisiche per gli interventi sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio, oltre che dalle ONLUS, ODV e APS iscritte nei registri;
- per gli interventi effettuati dai soggetti di cui alle lett. c) e d) dell'art. 119 comma 9 del DL 34/2020 (IACP e cooperative edilizie), nonché dalle **persone fisiche** sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso edificio, fermo restando che il superbonus si estende alle spese sostenute sino alla fine del 2023 soltanto se alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo;
- con riguardo agli interventi effettuati da persone fisiche su edifici unifamiliari ("**villette**") o anche su unità immobiliari "indipendenti e autonome" site in edifici plurifamiliari, che alla data del 30 settembre 2022 risultassero effettuati per almeno il 30% dell'intervento complessivo.

I sopraelencati soggetti, quindi, per poter fruire dell'aliquota del 110% dovranno **sostenere le spese entro il 31 dicembre 2023**. Nei casi in cui si intenda beneficiare della detrazione fiscale direttamente in dichiarazione dei redditi,

infatti, non è obbligatorio realizzare i lavori corrispondenti a dette spese entro la medesima data, rimando fermo che affinché l'agevolazione competa è necessario che i lavori vengano (anche in un successivo momento) realizzati (cfr. risposta interpello Agenzia delle Entrate 31 gennaio 2022 n. 56).

Limitatamente al superbonus, di cui all'art. 119 del DL 34/2020, l'esercizio delle **opzioni** di cessione/sconto di cui all'art. 121 del DL 34/2020 è subordinato al duplice presupposto del sostenimento delle spese e dell'avvenuta esecuzione dei lavori corrispondenti a quelle spese (art. 121 comma 1-*bis* del DL 34/2020). In questi casi, quindi, entro il 31 dicembre 2023 non soltanto devono essere sostenute le spese, ma gli interventi corrispondenti devono anche essere realizzati.

Per un esiguo numero di soggetti, l'aliquota al 110% spetterà poi **fino al 31 dicembre 2025**:

- per gli interventi effettuati dai soggetti di cui alla lett. d-*bis*) dell'art. 119 comma 9 del DL 34/2020 (ONLUS, ODV e APS) che svolgono attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali, i cui membri del CdA non percepiscano alcun compenso o indennità di carica, purché oggetto degli interventi siano immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 o D/4 posseduti da tali soggetti in piena o nuda proprietà, oppure in usufrutto, oppure detenuti in comodato d'uso gratuito (comma 8-*ter* dell'art. 119 del DL 34/2020);
- per gli interventi nei Comuni colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza (primo periodo del comma 8-*ter* dell'art. 119 del DL 34/2020).

(MF/ms)