



N. protocollo: 47/2023

PROROGA AL 31 DICEMBRE 2023 DEL TERMINE DI SOSTENIMENTO DELLE SPESE PER FRUIRE DEL SUPERBONUS SUGLI EDIFICI UNIFAMILIARI

L'articolo 24, D.L. 104/2023 ha previsto la proroga del termine dal 30 settembre 2023 al 31 dicembre 2023 per completare i lavori sugli edifici unifamiliari e fruire del *superbonus* nella misura del 110%, a condizione che alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non agevolati ai sensi dell'articolo 119, D.L. 34/2020.

Il recente chiarimento dell'Agenzia delle entrate

Da più parti, imprese e professionisti interessati agli interventi che danno diritto al *superbonus* si chiedevano se potere beneficiare del *superbonus* (energetico o sismico) sugli edifici unifamiliari per le spese sostenute dopo il 1° ottobre 2022, qualora vi fossero dei maggiori costi sostenuti successivamente all'attestazione del direttore dei lavori del rispetto del requisito del 30% dell'intervento complessivo che dava titolo per la fruizione dell'aliquota del 110% anche per le spese sostenute successivamente alla predetta data.

L'Agenzia delle entrate, seppure con ampio ritardo, nella circolare n.17/E del 26 giugno 2023 nel paragrafo "Edificio unifamiliare e immobili funzionalmente indipendenti" ha affermato che:

"Per gli interventi effettuati su edifici unifamiliari, il Superbonus spetta per le spese sostenute entro il 30 settembre 2023 (termine oggi prorogato al 31 dicembre 2023) a condizione che alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non rientranti nel Superbonus. Tale condizione si considera rispettata anche se l'ammontare corrispondente all'intervento complessivo aumenta a seguito di ulteriori lavori, necessari al completamento dello stesso, oppure a causa di un aumento dei costi riferiti all'intervento complessivo iniziale, e tali circostanze determinino la riduzione della predetta percentuale. Restano, invece, escluse dal superbonus le spese riconducibili a nuovi interventi, non inizialmente previsti nell'intervento complessivo originario e non necessari ai fini del completamento dello stesso. Come più volte chiarito, per le spese relative a tali nuovi interventi è possibile avvalersi delle detrazioni eventualmente spettanti in relazione agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e/o di efficientamento energetico, in presenza dei requisiti previsti dalle relative discipline agevolative, nei limiti di spesa ivi previsti".

Sostanzialmente, qualora vi siano spese relative a nuovi interventi non previsti nell'intervento complessivo originario e non necessari al completamento dello stesso, le stesse spese potranno beneficiare delle



Studio Associato Zaniboni

Berva Dr. Paola - Conti Dr. Roberto - Zaniboni Dr. Fabrizio



Dottori Commercialisti – Revisori Legali

detrazioni “ordinarie” (*bonus casa, ecobonus o sismabonus*) nel rispetto degli adempimenti previsti e non potranno essere agevolate ai sensi dell’articolo 119, D.L. 34/2020.



Particolare attenzione dovrà pertanto essere posta dal soggetto che apporrà il visto di conformità, al fine di verificare la spettanza dell’aliquota del 110% anche per le spese sostenute successivamente al 30 settembre 2022.

APPROVATO IL DECRETO PER IL CONTRIBUTO SUL “SUPERBONUS”

Con il Decreto del Mef datato 31 luglio 2023 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 25 agosto 2023) sono state fissate le regole e le modalità per richiedere il contributo destinato ai soggetti a basso reddito che stanno beneficiando del cosiddetto “*superbonus*”.

Il contributo

L’articolo 9, comma 3, D.L. 176/2022, dopo aver ridotto gli effetti del *superbonus* applicabile a partire dal 2023 (principalmente in questa sede interessa il fatto che la misura della detrazione sia passata dal 110% al 90%), ha introdotto uno specifico contributo a favore dei soggetti a basso reddito, rinviando ad un successivo decreto le regole operative, al fine di compensare in capo a tali soggetti la contrazione del beneficio.

Il contributo è erogato alle persone fisiche che, al di fuori dell’esercizio di attività di impresa, arte o professione, sostengono spese riferibili al “*superbonus*” per gli interventi su edifici interamente posseduti composti da due a quattro unità immobiliari, o su parti comuni di edifici condominiali, o sulle singole unità immobiliari (oggetto di interventi “*trainati*”) site all’interno dei predetti edifici o condomini, ovvero ancora su edifici unifamiliari o su singole unità immobiliari “*indipendenti e autonome*” site in edifici plurifamiliari.

Le condizioni per fruire del bonus sono le seguenti:

- che il richiedente abbia un reddito di riferimento nell’anno precedente non superiore a 15.000 euro;
- che il richiedente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull’unità immobiliare oggetto dell’intervento, ovvero, per gli interventi effettuati dai condomini, sull’unità immobiliare facente parte del condominio;
- che l’unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale del richiedente.

Il contributo è determinato in relazione alle spese agevolabili sostenute direttamente dal richiedente, ovvero, per gli interventi condominiali, imputate al medesimo, entro un limite massimo di spesa di 96.000 euro (in caso di più contitolari dell’immobile il tetto di spesa va ripartito tra i soggetti beneficiari); il contributo viene calcolato limitatamente alle spese per le quali i bonifici siano effettuati tra il 1° gennaio ed il 31 ottobre 2023.

L’importo del contributo che viene concesso non può essere superiore al 10% delle spese sostenute ammesse al *superbonus*, tenendo comunque conto dell’ammontare complessivo delle spese stanziare, pari a 20 milioni di euro (quindi,



Studio Associato Zaniboni

Berva Dr. Paola - Conti Dr. Roberto - Zaniboni Dr. Fabrizio



Dottori Commercialisti – Revisori Legali

se saranno molte le istanze presentate, il contributo potrebbe essere corrispondentemente rideterminato al ribasso).

L'ammontare effettivo del contributo spettante, pertanto, sarà noto solo dopo la presentazione delle istanze (e sarà fissato con uno specifico provvedimento ministeriale).

Il contributo spettante verrà erogato con bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal contribuente nell'istanza e non sarà rilevante fiscalmente.

Il decreto fissa anche il termine entro il quale l'istanza dovrà essere presentata, esclusivamente in forma telematica (avvalendosi eventualmente anche di intermediari abilitati): il 31 ottobre 2023.

Le modalità di compilazione ed il contenuto dell'istanza saranno definite con apposito provvedimento dell'Agenzia delle entrate (che sarà emanato entro 60 giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del Decreto, avvenuta come detto il 25 agosto scorso).