

Superbonus: con la legge di bilancio 2022 confermata anche la proroga degli interventi “trainati”

Anna Diana

La legge di bilancio per il 2022 (l. n. 234 del 2021), dopo un periodo di grandi incertezze legate al testo del disegno di legge inviato dal Governo alle Camere, ha riscritto il comma 8-*bis* dell'art. 119, d.l. Rilancio (d.l. n. 34/2020), confermando la proroga dell'agevolazione al 110% anche per gli interventi “trainati” realizzati sulle singole unità in edifici condominiali o in edifici residenziali di un singolo proprietario o in comproprietà tra più persone fisiche. È stato così riportato ad unità il “disallineamento” di disciplina rilevato sia nella [risposta ad interpello n. 909-1875/2021 della DRE Emilia Romagna](#) che nella [risposta ad interrogazione parlamentare n. 5-07145 del 1° dicembre scorso](#).

I maggiori dubbi inerenti la disciplina del c.d. Superbonus 110% (che, come noto, è contenuta negli articoli 119 e 121 del d.l. Rilancio) erano sorti, infatti, proprio in sede di discussione del testo del disegno di legge (si veda, per un primo commento sulle principali novità della proposta di legge, un [precedente contributo](#) su questo sito). Ciò in quanto il documento in parola, nella sua versione originaria, prevedeva la modifica del comma 8-*bis*, art. 119, cit., al fine di prorogare l'agevolazione in parola:

1. fino al **31 dicembre 2023**, con riferimento agli interventi realizzati dai **condomini** e dalle persone fisiche su **edifici di un unico proprietario** composti da 2 a 4 unità immobiliari (ovvero, fino al 31 dicembre 2024, con aliquota ridotta al 70% e fino al 31 dicembre 2025, con aliquota ridotta al 65%);
2. fino al 31 dicembre 2023, con riferimento agli interventi realizzati dagli IACP ed enti equivalenti, nonché dalle cooperative a proprietà indivisa, purché, entro il 30 giugno 2023, siano effettuati lavori almeno pari al 60% del valore complessivo dell'intervento;
3. fino al **31 dicembre 2022**, in relazione agli interventi realizzati da **persone fisiche** al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, arti e professioni su unità unifamiliari, a condizione che, alla data del 30 settembre 2021, siano state già poste in essere le attività amministrative finalizzate all'ottenimento del titolo abilitativo.

Già dalla prima stesura del disegno di legge, dunque, operatori e contribuenti si erano interrogati sulla possibilità di coordinare la disciplina vigente in materia di interventi “trainanti” e “trainati” con le novità in corso di introduzione ad opera del Ddl di bilancio.

In particolare, le maggiori perplessità sorgevano in relazione alla previsione secondo cui le spese sostenute per gli interventi *trainanti* devono essere effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione, mentre quelle sostenute per gli interventi *trainati*, come previsto dall'articolo 2, comma 5 del decreto interministeriale 6 agosto 2020 e successivamente ribadito anche dall'Agenzia delle Entrate nella [circolare n. 30/2020](#) (cfr. par. 4.2.2.), devono essere sostenute all'interno di una doppia cornice temporale, e cioè **[i]** "nel periodo di vigenza dell'agevolazione" e **[ii]** "nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine lavori prevista per la realizzazione degli interventi trainanti".

Risultava evidente, invero, che i termini di proroga previsti per le due tipologie di interventi (trainanti e trainati) non risultavano coincidenti (in quanto l'uno era fissato al 31 dicembre 2023, l'altro al 31 dicembre 2022), con la conseguente impossibilità, per i proprietari delle unità in condominio o in edifici di unico proprietario, di beneficiare dell'agevolazione al 110% sugli interventi *trainati* realizzati sulla singola unità immobiliare, qualora gli interventi *trainanti* sulle parti comuni fossero iniziati oltre il 30 giugno 2022.

Le criticità di coordinamento ora descritte non erano peraltro sfuggite alla stessa Amministrazione, la quale si era espressa sul tema all'interno della **risposta ad interpello n. 909-1875/2021** della DRE Emilia Romagna. In tale occasione, l'Agenzia - sollecitata da un contribuente che chiedeva chiarimenti in merito alle scadenze previste dalla normativa Superbonus in vigore per effettuare interventi di efficientamento energetico su un edificio residenziale in comproprietà con un altro soggetto - aveva infatti rilevato che il comma 8-bis dell'art. 119, d.l. Rilancio, allora in vigore, prevedeva un insuperabile "disallineamento" temporale con riferimento alle scadenze previste per fruire dell'agevolazione al 110% in relazione agli interventi trainanti (e trainati) *sulle parti comuni* e quelli trainati *sulle parti private* (singole unità immobiliari).

Invero, l'art. 119, co. 8-bis, cit., stabiliva che:

*"Per gli interventi effettuati dalle **persone fisiche di cui al comma 9, lettera a)** ,[e cioè, persone fisiche proprietarie/comproprietarie di un intero edificio composto da 2 a 4 unità immobiliari, ndr] per i quali alla data del 30 giugno 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 31 dicembre 2022. Per gli interventi effettuati **dai condomini di cui al comma 9, lettera 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, lettera c), per i quali alla data del 30 giugno 2023 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 31 dicembre 2023."

Dalla lettura della norma richiamata, si evinceva chiaramente che la proroga al 31.12.2022 riguardava unicamente gli interventi (trainanti e trainati) realizzati sulle **parti comuni** degli edifici di cui al comma 9, lett. a), ma non anche gli interventi trainati realizzati dalle persone fisiche sulle **singole unità immobiliari** (di cui al **co. 9, lett. b)**, art. 119, cit.), rispetto ai quali, dunque, continuava a trovare applicazione la cornice temporale "originaria" di cui al comma 1 dell'art. 119, vale a dire il termine del 30 giugno 2022. Oltre a ciò, la DRE evidenziava come neppure il Ddl di bilancio per il 2022, in sede di approvazione alle Camere al momento della risposta, sembrasse preoccuparsi di porre rimedio alla descritta incongruenza, in quanto, come anticipato in premessa, prorogava la scadenza per fruire dell'agevolazione al 31.12.2023 solo con riferimento ai condomini e agli edifici residenziali di unico proprietario, lasciando inalterata la scadenza al 30 giugno/31 dicembre 2022 per il sostenimento delle spese relative agli interventi trainati sulle parti private.

Alla luce di ciò, l'Agenzia, pur rilevando le difficoltà operative che il dato normativo inevitabilmente sollevava, individuava la scadenza per il sostenimento delle spese relative agli interventi trainati sulle singole unità alla data del 30 giugno 2022, suggerendo, al contempo, all'istante di seguire l'*iter* di approvazione della legge di bilancio 2022 per successive eventuali modifiche alla disciplina in esame.

Le medesime considerazioni erano state, poi, esposte dal sottosegretario del MEF in sede di risposta all'**interrogazione parlamentare n. 5/07145** del 1° dicembre scorso (proposta dagli On.li Fragomeli e Vizio), il quale, preso atto della formulazione del comma 8-bis, proposta dal Ddl di bilancio (v. *supra*), rilevava che:

"Dal quadro normativo sopra delineato - attesa la chiara formulazione della norma riferita ai soggetti che sostengono le spese [i.e., persone fisiche uniche proprietarie/comproprietarie di edifici residenziali e condomini di cui al comma 9, lett. a)] e non agli interventi realizzati - discende, pertanto, che, a differenza di quanto sostenuto dagli Onorevoli interroganti, per i lavori trainati eseguiti all'interno dei condomini e degli edifici composti da due a quattro unità

immobiliari distintamente accatastate, non sono previsti, ai fini dell'agevolazione fiscale, gli stessi termini stabiliti per i lavori trainanti realizzati sulle parti comuni di edifici in condominio o composti da due a quattro unità immobiliari di un unico proprietario o in comproprietà tra persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, arti o professioni".

Come anticipato in premessa, a fugare ogni incertezza è infine intervenuta - facendo tirare un sospiro di sollievo alla platea di soggetti interessati alla "ricca" agevolazione - la legge n. 234 del 30.12.2021 (**legge di bilancio 2022**), il cui art. 1, co. 28, ha modificato il comma 8-*bis* prevedendo espressamente che la proroga al 31.12.2023, stabilita per gli interventi realizzati dai condomini e dalle persone fisiche sugli edifici di cui al co. 9, lett. a), si applica altresì agli interventi *trainati*

"effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio".

In tal modo, il legislatore ha (finalmente) riallineato le scadenze entro cui i contribuenti potranno realizzare i lavori agevolabili, sia trainanti che trainati, sulle parti comuni e le parti private degli edifici in parola.