

Superbonus: prorogato fino al 2022 per le unifamiliari (con il 30% dei lavori entro giugno) e fino al 2025 per i condomini

Nota Redazionale

La legge di Bilancio 2022 (legge 30 dicembre 2021, n.234), modificando l'art. 119, comma 8-bis, del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, ha ampliato il termine finale per la fruizione del Superbonus.

In particolare, la legge ha prorogato fino al termine del 2022 il Superbonus per gli edifici unifamiliari e le unità plurifamiliari dotate di accesso autonomo e quindi funzionalmente indipendenti.

La proroga è tuttavia subordinata alla condizione che entro il 30 giugno 2022 siano effettuati almeno il 30% degli interventi complessivi. Con la [risposta a interpello 791/2021](#), l'Agenzia delle Entrate ha precisato che tale percentuale "va commisurata all'intervento complessivamente considerato e non solo ai lavori antisismici" (più in generale alle spese agevolate). Nella fattispecie infatti si trattava di un intervento di miglioramento sismico e l'istante aveva richiesto, senza successo, di poter escludere dal calcolo le spese di completamento delle unità immobiliari.

Pertanto tale procedura di calcolo sembra diversa rispetto a quella richiesta per attestare il Sal del 30% su un singolo intervento agevolato, che include invece "il corrispettivo maturato, gli acconti già corrisposti e, di conseguenza, l'ammontare dell'acconto da corrispondere, sulla base della differenza tra le prime due voci", come affermato dalla DRE Veneto nella sua risposta ad interpello n. 907-1595-2021.

Ad ogni modo, qualora non fosse possibile raggiungere il 30% dell'intervento complessivo entro il 30 giugno 2022, si potrà usufruire del bonus 110% per i pagamenti effettuati entro questa data, mentre per quelli successivi si applicherà la detrazione minore.

Per i condomini invece il Superbonus è prorogato fino al 2025, con un calo progressivo della detrazione, ridotta al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025, sia per i lavori effettuati dai condomini sulle parti comuni del condominio che per quelli effettuati dai condòmini sui propri appartamenti.

Ricapitolando, come delineato dall'art. 119, comma 8-bis, del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, il Superbonus spetterà fino:

- al 31.12.2025 (con applicazione della detrazione nella misura “piena” del 110% sino al 31.12.2023 e sua riduzione alla misura del 70% per le spese sostenute nel 2024 e al 65% per le spese sostenute nel 2025), per gli interventi effettuati:
 - da condomìni, oppure da persone fisiche che possiedono per intero l’edificio oggetto degli interventi (il quale può essere composto al massimo da quattro unità immobiliari);
 - da persone fisiche, su unità immobiliari site all’interno dello stesso condominio o dello stesso edificio interamente posseduto oggetto degli interventi c.d. “trainati”;
 - da ONLUS, organizzazioni di volontariato o associazioni di promozione sociale;
- al 31.12.2023, per gli interventi effettuati da IACP ed “enti equivalenti” (compresi quelli effettuati da persone fisiche sulle singole unità immobiliari all’interno dello stesso edificio) e dalle cooperative edilizie a proprietà indivisa, a condizione che alla data del 30.06.2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell’intervento complessivo;
- al 31.12.2022, per gli interventi effettuati da persone fisiche su edifici unifamiliari, unità immobiliari “indipendenti e autonome”, o comunque unità immobiliari non ubicate in edifici sulle cui parti comuni stiano effettuando interventi “trainanti” ai fini del superbonus, a condizione che alla data del 30.06.2022 siano stati compiuti lavori per almeno il 30% dell’intervento complessivo