Proroga e modalità di certificazione per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022 con dimostrazione dei lavori al 30% entro il 30 settembre 2022 relativamente ad edifici e unità immobiliari "indipendenti e autonome"

Nota Redazionale

Come è noto, è stata concessa una proroga al Superbonus 110% sulle spese sostenute dopo lo scorso 30 giugno 2022, ma non oltre il 30 dicembre 2022, per gli interventi agevolati relativi a edifici unifamiliari e unità immobiliari "autonome e indipendenti" site in edifici plurifamiliari, subordinata alla condizione prevista dal comma 8-bis dell'art. 119 del DL 34/2020, come di seguito letteralmente citato:

> *"Per gli interventi effettuati su unita' immobiliari dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera b), la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022, 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 agevolati ai sensi del presente articolo. Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera c), compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso edificio, e dalle cooperative di cui al comma 9, lettera d), 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 2022."*

Tale disposto normativo ha sollevato alcuni dubbi interpetrativi. Con riguardo alle modalità attraverso le quali comporvare la sussistenza della condizione, la Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del DM 58/2017 rileva in risposta ad un quesito sottopostogli dalla Rete delle profesioni techiche che la procedura per certificare la sussistenza del requisito del "completamento almeno del 30%" è di competenza del direttore dei lavori, il quale è tenuto a produrre una serie di documenti e a redigere una dichiarazione apposita, anche a fini probatori.

La documentazione da produrre, e da tenere a disposizione degli organi di controllo ai fini di una eventuale verifica, a titolo esemplificativo, è la seguente:

- Libretto delle misure;

- Stato di avanzamento dei lavori;
- Rilievo fotografico della consistenza dei lavori;
- Copia di bolle e/o fatture ecc.

Il suggerimento di prassi reso dalla Commissione consultiva raccomanda di redigere la dichiarazione immediatamente dopo l'acquisizione della documentazione al fine di garantire la previsione normativa, e quindi inviare via PEC o raccomandata al committente e all'impresa, la medesima relazione corredata dei relativi allegati.

La reale motivazione è rinvenibile in un abbattimento dei profili di rischio circa la anteriorità del documento redatto dal direttore dei lavori rispetto al termine del 30 settembre 2022, prima del quale tale condizione doveva essere soddisfatta.

Per quanto riguarda il calcolo della soglia del 30% dei lavori complessivi, l'Agenzia delle Entrate, in risposta al quesito n. 791/2021 ha chiarito, che la predetta percentuale andava commisurata all'intervento complessivamente considerato e non solo ai lavori ammessi al Superbonus.

Nello specifico, con riferimento ai lavori da computare per la verifica del 30%, la Commissione consultiva ha specificato che si può fare riferimento a tutte le lavorazioni e non solo a quelle oggetto di agevolazione.

In pratica, quindi, è possibile conteggiare alternativamente:

- solo i lavori che danno diritto al superbonus 110%;
- tutti i lavori oggetto di intervento, sia quelli ammessi al superbonus sia quelli ammessi ad altri bonus, che quelli non agevolati.

In ultimo è d'uopo chiarire che ai fini della verifica del raggiungimento della soglia del 30%, come contenuto nella risposta all'interrogazione parlamentare n. 5-08270 del 21 giugno 2022 in Commissione Finanze alla Camera, il Ministero dell'Economia e delle Finanze attraverso la stessa puntualizza che, in considerazione della formulazione della norma, che espressamente fa riferimento alla percentuale dei lavori effettuati, non è sufficiente aver eseguito entro la fine di settembre il pagamento dell'importo corrispondente al 30% dei lavori, se lo stesso non corrisponde allo stato effettivo degli interventi, ma si richiede necessariamente la realizzazione di almeno il 30% dell'intervento complessivo.