

Edifici e unità immobiliari site in edifici plurifamiliari - bonus 110% solo per le spese sostenute entro il 30 settembre 2023

Nota Redazionale

Per gli interventi effettuati su edifici unifamiliari, il superbonus nella misura del 110% spetta per le spese sostenute entro il 30 settembre 2023, sempre a condizione che alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori almeno per il 30% dell'intervento complessivo (art. 119 co. 8-bis del DL 30/2020).

L'unica eccezione ad oggi contemplata dall'impianto normativo, salvo proroghe, è prevista per le zone alluvionate la cui detrazione maggiorata al 110% è estesa alle spese sostenute fino al 30 dicembre 2023.

Per le spese sostenute dopo il 30 settembre, ad esclusione della suddetta deroga, indipendentemente dalla data di effettuazione dei lavori, sarà invece possibile avvalersi dei cd. bonus minori quali per esempio:

- per interventi di efficienza energetica, dell'ecobonus ordinario di cui all' **14, D.L. n. 63/2013**;
- per interventi antisismici, del sisma bonus ordinario di cui all'**art 16, D.L. n. 63/2013**;
- per interventi di recupero del patrimonio edilizio, del bonus ristrutturazioni di cui all' **16 bis, TUIR**.

Con particolar riguardo al criterio di corretta individuazione della data di sostenimento delle spese la stessa Circolare precisa che è possibile far riferimento al criterio di cassa.

Con riferimento, invece, al computo del raggiungimento del 30% delle lavorazioni complessive al 30 settembre 2022, requisito indispensabile per accedere alla proroga della detrazione al 110% per le spese sostenute fino al 30 settembre 2023 per le unifamiliari e le unità immobiliari site in edifici plurifamiliari, la stessa [circ. Agenzia delle Entrate n. 17 del 26 giugno 2023](#) ha precisato che:

- possono essere compresi all'interno di detto calcolo anche i lavori che non rientrano nel superbonus e, quindi, il calcolo del SAL al 30% sarà riferibile a tutte le lavorazioni preventivate per quel determinato immobile, purché già inizialmente previste;

- la condizione del raggiungimento del 30% del SAL è 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 determinano la riduzione della predetta percentuale.

Al fine della corretta verifica del raggiungimento della soglia del 30% giova ricordare che già nella risposta all'interrogazione parlamentare n. 5-08270 del 21 giugno 2022 in Commissione Finanze alla Camera, il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha specificato che, non è sufficiente che entro il termine sia stato effettuato il pagamento dell'importo corrispondente al 30% dei lavori, se lo stesso non corrisponde allo stato effettivo degli interventi, ma è necessaria la realizzazione di almeno il 30% dell'intervento complessivo.

A supporto di quanto detto, e come sopra accennato, sul rispetto della condizione del raggiungimento della percentuale lavori, un importante contributo è stato fornito dall'Agenzia delle Entrate nella circolare n. 17/E/2023.

In sintesi, in tale documento di prassi viene confermato che tale condizione è rispettata anche se l'ammontare complessivo corrispondente all'intervento aumenta a seguito di ulteriori lavori, necessari al completamento dello stesso, oppure a causa di un incremento dei costi riferiti all'intervento iniziale, e tali circostanze determinano la diminuzione della predetta percentuale.

Restano invece escluse dal superbonus le spese relative a nuove opere, non inizialmente previste e computate all'interno dell'intervento complessivo originario e non necessarie al completamento dello stesso.