



C&P Account Management

Studio Associato Commerciale Tributario

Via Sabotino 46 - 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax: 06/97274651

Via Orazio Coccianari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997 - 0774/552218 Fax: 0774/509476

Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel. 0883/825314 Fax: 0883/825310

E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it

Ai gentili clienti e Loro Sedi

Prorogato il Superbonus 110% ma non per tutti

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che, l'art. 1 comma 3 del DL 6 maggio 2021 n. 59, pubblicato nella G.U. n. 108/2021, recante le "Misure urgenti relative al Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza e altre misure urgenti per gli investimenti", **ha esteso l'ambito temporale di applicazione dell'agevolazione Superbonus 110%** prevedendo che: i) **per gli interventi effettuati dai condomini** (siano essi di riqualificazione energetica o antisismici) **la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute entro il 31.12.2022** (ciò a prescindere dallo stato di completamento degli interventi); ii) **per gli immobili composti da 2 a 4 unità immobiliari posseduti da un unico proprietario** persona fisica (o in comproprietà da più persone fisiche pro indiviso), al fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, **il superbonus del 110% spetta anche per le spese sostenute entro il 31.12.2022**, nel caso in cui **alla data del 30.6.2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo**; iii) **per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati da IACP ed "enti equivalenti"**, il termine finale di sostenimento delle spese è **postposto al 30.6.2023**. Il termine è ulteriormente ampliato di sei mesi (31.12.2023) relativamente alle spese che concernono quegli interventi agevolati che risultano realizzati entro il 30.6.2023 per almeno il 60% dell'intervento complessivo. Rimangono esclusi dalle suddette proroghe **gli edifici unifamiliari**, le unità immobiliari di edifici plurifamiliari e **gli interventi eseguiti sulle singole unità immobiliari** (appartamenti) nei condomini per i quali **l'agevolazione del 110% continua a competere per le spese relative agli interventi agevolati sostenute dall'1.7.2020 al 30.6.2022** ai sensi dell'art. 119 co. 1 e 4 del DL 34/2020.

C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO ASSOCIATO COMMERCIALE TRIBUTARIO

Via Sabotino 46 - 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax: 06/97274651

Via Orazio Coccianari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997 - 0774/552218 Fax: 0774/509476

Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel. 0883/825314 Fax: 0883/825310

E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it

Premessa

L'art. 1 co. 3 del DL 6.5.2021 n. 59, pubblicato nella G.U. 7.5.2021 n. 108 e che dovrà essere convertito in legge, recante le "Misure urgenti relative al Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza e altre misure urgenti per gli investimenti", ha previsto, per alcuni specifici casi, **la proroga del superbonus del 110%**.

Ambito temporale di sostenimento delle spese

Ai sensi dell'art. 119 co. 1, 4, 5 e 8 del DL 34/2020, per poter rientrare nella disciplina del superbonus al 110%, le spese relative agli interventi agevolati devono essere "**sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022**".

Osserva

I co. 3-bis e 8-bis dell'art. 119, da ultimo modificati dal DL 59/2021, prevedono tuttavia **finestre temporali agevolate più ampie** con riguardo alle spese sostenute per interventi agevolati effettuati da determinati soggetti.

Condomini

Per gli interventi **effettuati dai condomini** (siano essi volti alla riqualificazione energetica o alla riduzione del rischio sismico degli edifici), in particolare, la **detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute entro il 31.12.2022** (ciò a prescindere dallo stato di completamento degli interventi).

Osserva

Precedentemente alla modifica introdotta dal DL 59/2021, infatti, **per i condomini il termine finale di sostenimento delle spese era fissato al 30.6.2022** e soltanto nel caso in cui in detta data gli interventi fossero realizzati per **almeno il 60% dell'intervento complessivo il termine poteva slittare al 31.12.2022**.

Edifici posseduti da persone fisiche fino a 4 unità immobiliari

Con riguardo agli immobili composti da 2 a 4 unità immobiliari posseduti da un unico proprietario persona fisica (o in comproprietà da più persone fisiche pro indiviso), al fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, **il superbonus spetta anche per le spese sostenute entro il 31.12.2022**, nel caso in cui **alla data del 30.6.2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60%** dell'intervento complessivo.

Osserva

Se l'edificio interamente posseduto da un'unica persona fisica, o da più persone fisiche in comproprietà pro indiviso, **è composto da 5 o più unità immobiliari distintamente accatastate**, per le spese sostenute per gli interventi agevolati effettuati sulle sue parti comuni **continua a non spettare il superbonus del 110%**.

Istituti autonomi case popolari (IACP)

Per quanto riguarda le **spese sostenute per interventi agevolati volti alla riqualificazione energetica** (co. da 1 e 3 dell'art. 119 del DL 34/2020) **effettuati da istituti autonomi case popolari (IACP) ed "enti equivalenti"**, **il termine finale di sostenimento delle spese è posposto al 30.6.2023** (era precedentemente fissato al 31.12.2022) con riguardo alle spese che concernono la generalità degli interventi agevolati.

Osserva

Il termine è ulteriormente **ampliato di sei mesi (31.12.2023)** relativamente alle spese che concernono quegli interventi agevolati che **risultano realizzati entro il 30.6.2023 per almeno il 60% dell'intervento complessivo**.

Edifici esclusi dalla proroga

Rimangono esclusi dalle suddette proroghe **gli edifici unifamiliari**, le unità immobiliari di edifici plurifamiliari e **gli interventi eseguiti sulle singole unità immobiliari** (appartamenti) nei condomini per i quali **l'agevolazione del 110% continua a competere per le spese relative agli interventi agevolati sostenute dall'1.7.2020 al 30.6.2022** ai sensi dell'art. 119 co. 1 e 4 del DL 34/2020.

L'estensione della finestra temporale dell'agevolazione, inoltre, **non riguarda le cooperative di abitazione a proprietà indivisa**, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci, le ONLUS, le ODV e le APS iscritte negli appositi registri e le associazioni e società sportive dilettantistiche (per i soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi).

Autorizzazione europea

Rimane fermo che le disposizioni contenute nell'art. 1 co. 3 del DL 59/2021 sono soggette alla **procedura di notifica** ai sensi dell'art. 108, paragrafo 3 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea e le agevolazioni sono concesse **previa autorizzazione della Commissione europea**.

Opzione per cessione/sconto sul corrispettivo

Si evidenzia, infine, che non essendo stato modificato l'art. 121 del DL 34/2020, **l'opzione per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante** o per il c.d. "sconto sul corrispettivo" è **possibile soltanto relativamente alle spese sostenute nel biennio 2020/2021 e, per quelle agevolate con il superbonus al 110%, anche nel 2022**.

Allo stato attuale, pertanto, la norma non consente di poter optare per le spese sostenute nel corso dell'anno 2023 da parte degli IACP.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti