

Cod. NA7/P2
Cod. MF/CM/ne
Circ. n.9

Protocollo Generale (Uscita)
cnapperm – aoo_generale
Prot.: 0000102
Data: 08/02/2022

Ai Consigli degli Ordini degli Architetti,
Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
LORO SEDI

Oggetto: Superbonus 110% – Legge di Bilancio 2022 – Proroga dei termini.

L'art. 1, comma 28 della legge 30 dicembre 2021, n. 234 (Legge di Bilancio 2022) ha prorogato i termini previsti dall'art. 119 del D.L. n. 34/2020 entro cui sostenere le spese ammesse alla detrazione del 110 per cento relative agli interventi agevolati di cui al citato decreto.

Il testo originario del decreto attribuiva il diritto a fruire della “detrazione rinforzata” per determinate tipologie di lavori, ed esclusivamente per le spese sostenute nel periodo 1° luglio 2020 – 31 dicembre 2021. Gli Istituti Autonomi Case Popolari e gli enti ad essi assimilati avevano a disposizione sei mesi in più. In tal caso, si prevedeva la possibilità di considerare in detrazione le spese sostenute entro il 30 giugno 2022.

Nel corso del tempo l'arco temporale entro cui sostenere le spese agevolate è stato esteso con più di un intervento normativo. Le modifiche non sono coordinate e sono diverse a seconda della tipologia di soggetto esecutore dei lavori.

L'ultima modifica normativa delle scadenze precedentemente in vigore è stata prevista, come anticipato, dalla citata legge n. 234/2021.

Le scadenze per fruire del beneficio sono variabili. La disciplina è “asimmetrica” e in grado di determinare con facilità errori. In alcuni casi, invece, il termine per fruire della maggiore detrazione è rimasto invariato quindi resta ferma la data del 30 giugno 2022.

I frequenti interventi del legislatore hanno modificato a più riprese il testo dell'art. 119 in esame rendendolo di difficile lettura. Ne è conseguito un quadro normativo di riferimento estremamente articolato.

Al fine di contribuire al chiarimento di tali aspetti della norma, si invia in allegato un documento in cui viene definito compiutamente l'ambito temporale degli interventi che attribuiscono il diritto alla detrazione del 110 per cento, sia di tipo energetico, sia finalizzati alla prevenzione del rischio sismico (c.d. Super sisma bonus).





**CNA
PPC**

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

via di Santa Maria dell'Anima 10
00186 Roma | Italia
tel +39.06.6889901 | fax +39.06.6879520

direzione.cnappc@archiworld.it
direzione.cnappc@archiworldpec.it
www.awn.it

Poiché è importante informare sul tema il più ampio numero di professionisti, chiediamo a tutti gli Ordini di dare massima divulgazione alla presente circolare e del suo allegato.

Nel ringraziare per la collaborazione, si porgono i migliori saluti.

*Il Responsabile
del Dipartimento Politiche
ed esercizio della Professione
(Massimo Crusi)*

*Il Consigliere Segretario
(Gelsomina Passadore)*

*Il Presidente
(Francesco Miceli)*

Allegato:

La legge di bilancio 2022: la proroga del superbonus



LA LEGGE DI BILANCIO 2022: LA PROROGA DEL SUPERBONUS

La proroga del Superbonus

Il legislatore ha riscritto integralmente il comma 8 – bis dell'art. 119. In particolare, è stato previsto che per gli interventi effettuati dai **condomini** e dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, **su edifici composti da due a quattro unità** immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, la detrazione del 110 per cento potrà essere fatta valere con riferimento alle **spese sostenute fino al 31 dicembre 2023**.

Lo stesso termine del **31 dicembre 2023** riguarda gli interventi effettuati dalle **organizzazioni non lucrative di utilità sociale** di cui all'art. 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, dalle **organizzazioni di volontariato** iscritte nei registri di cui all'articolo 6 della legge 11 agosto 1991, n. 266, e dalle **associazioni di promozione sociale** iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano previsti dall'articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 383.

Il legislatore ha poi previsto anche l'allineamento della scadenza degli interventi trainanti, rispetto agli interventi trainati. Infatti, danno diritto alla detrazione del 110 per cento le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023 per gli interventi *“effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio”*.

Se, ad esempio, l'intervento condominiale inizia il 1° ottobre 2022, il singolo proprietario può sostituire gli infissi all'interno della propria abitazione, fruendo della detrazione del 110 per cento, anche nell'anno 2023, a condizione, però, che l'intervento sia effettuato congiuntamente con quello condominiale (trainante). I nuovi infissi devono quindi essere installati in una data compresa tra l'avvio dell'intervento condominiale, e la data di fine lavori relativa al medesimo cantiere.

L'Agenzia delle entrate ha chiarito con la circolare n. 24/E del 2020 il significato attribuibile all'espressione “congiuntamente”. Il documento di prassi ha precisato che la maggiore detrazione può essere fatta valere a condizione che l'intervento “trainato”, ad esempio, la sostituzione degli infissi, sia eseguito in un arco temporale compreso tra l'apertura del cantiere relativo all'intervento trainante e la fine dei lavori relativa a quest'ultimo intervento.

Per tutti questi soggetti il legislatore (la Legge di Bilancio 2022) ha previsto un meccanismo di riduzione graduale della detrazione con riferimento alle spese sostenute nei successivi anni 2024 e 2025. In particolare, per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2024, la detrazione potrà essere fatta valere nella misura del 70 per cento. Invece, nel successivo anno 2025, il beneficio si ridurrà ulteriormente al 65 per cento.

Per gli interventi effettuati dalle persone fisiche **sulle unità immobiliari unifamiliari** o funzionalmente indipendenti, la detrazione del 110 per cento può essere fatta valere per le spese sostenute entro il **30 giugno 2022**. Se in coincidenza di tale data l'intervento sia stato eseguito per almeno il 30 per cento, la scadenza risulta **prorogata al 31 dicembre 2022**.

In questo caso il committente potrà fruire di sei mesi in più per fare valere la maggiore detrazione. L'avanzamento minimo dell'opera è l'unica condizione prevista dalla legge per fruire della maxi - detrazione fino al termine dell'anno 2022.





CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

via di Santa Maria dell'Anima 10
00186 Roma | Italia
tel +39.06.6889901 | fax +39.06.6879520

direzione.cnappc@archiworld.it
direzione.cnappc@archiworldpec.it
www.awn.it

Nel testo definitivamente approvato della legge di Bilancio 2022 è stato eliminato sia il riferimento alla CILA presentata entro il 30 settembre 2021, sia il valore dell'indicatore ISEE che, secondo il testo originariamente previsto del disegno di legge, subordinava la proroga al mancato superamento del valore di 25.000 euro. È parimenti irrilevante, ai fini della proroga, che i lavori siano eseguiti su un'unità unifamiliare destinata a residenza secondaria¹.

Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui all'art. 119, comma 9, lett. c) del D.L. n. 34/2020, cioè gli istituti autonomi case popolari (**IACP**), nonché effettuati da enti aventi le stesse finalità sociali, le spese sono detraibili nella misura del 110 per cento ove sostenute **entro il 30 giugno 2023** senza alcuna ulteriore condizione. Invece, se in corrispondenza di tale data, gli interventi sono stati eseguiti almeno nella misura del 60 per cento, la scadenza viene ulteriormente **prorogata al 31 dicembre 2023**. Per tali soggetti, quindi, non è stata prevista alcuna novità.

La medesima scadenza, del **30 giugno 2023**, con l'aggiunta di ulteriori sei mesi, laddove i lavori siano avanzati di almeno il 60 per cento, riguarda **le cooperative di abitazione a proprietà indivisa** per gli interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci. In questo caso la novità è rilevante in quanto in precedenza, il diritto a fruire della detrazione del 110 per cento era limitato alle spese sostenute entro il 30 giugno 2022. Il maggior termine è quindi variabile dai dodici ai diciotto mesi².

Anche in questo caso, cioè per gli interventi effettuati dagli IACP e dalle cooperative di abitazione, il legislatore ha previsto l'allineamento temporale della scadenza prevista per gli interventi "trainati". Pertanto, il socio di una cooperativa potrà fruire della detrazione del 110 per cento con riferimento alla spesa sostenuta per la sostituzione degli infissi fino al 30 giugno o al 31 dicembre del 2023³. Ciò a condizione che gli interventi "trainati" siano eseguiti congiuntamente con quelli trainanti.

Non è stata prevista invece **alcuna proroga** per gli interventi eseguiti dalle **associazioni e dalle società sportive dilettantistiche**, in possesso del riconoscimento ai fini sportivi⁴, sugli immobili adibiti a spogliatoi. In tal caso, la detrazione del 110 per cento potrà essere fatta valere limitatamente alle spese sostenute entro il 30 giugno 2022.

La proroga dal 31 dicembre 2022 al 31 dicembre 2023: criticità e soluzioni

In alcuni casi, però, se le caratteristiche strutturali degli immobili lo consentono, è possibile individuare soluzioni in grado di procrastinare il beneficio fino al 31 dicembre 2023, quindi con la medesima scadenza prevista per i condomini.

Infatti, è possibile fruire della detrazione in esame per le spese sostenute fino al termine dell'anno 2023, non solo per i condomini, ma anche per le persone fisiche, o per i comproprietari, che detengono edifici di modeste dimensioni, cioè composti da due a quattro unità immobiliari distinte catastalmente.

¹ Il testo iniziale del disegno di legge avente ad oggetto la Legge di Bilancio del 2022 prevedeva, al fine di beneficiare della proroga fino al 31 dicembre 2022, che l'unità abitativa unifamiliare fosse destinata ad abitazione principale. Questa condizione, come detto, risulta soppressa nel testo definitivamente approvato.

² Il 30 giugno 2023, in luogo della precedente scadenza del 30 giugno 2022, con la possibilità di considerare in detrazione le spese anche fino al 31 dicembre 2023 (in questo caso diciotto mesi in più rispetto alla scadenza originaria).

³ In quest'ultimo caso solo se i lavori eseguiti al 30 giugno 2023 sono "avanzati" di almeno il 60 per cento.

⁴ Iscritte nel registro istituito ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. c), del decreto legislativo 23 luglio 1999, n. 242.



CNA
PPA



CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

via di Santa Maria dell'Anima 10
00186 Roma | Italia
tel +39.06.6889901 | fax +39.06.6879520

direzione.cnappc@archiworld.it
direzione.cnappc@archiworldpec.it
www.awn.it

Conseguentemente, se le caratteristiche dell'immobile lo consentono, l'unica unità immobiliare può essere "frazionata" in modo da ricavare due o tre unità abitative. Dopo questo primo intervento, si potrà procedere alla chiusura del cantiere e all'ottenimento di un altro titolo edilizio avente ad oggetto i lavori che danno diritto al 110 per cento.

L'Agenzia delle entrate ha più volte osservato che ai fini della determinazione dei limiti di spesa debba farsi riferimento alla situazione di partenza. In questo caso l'immobile, posseduto da un unico proprietario, è stato ad esempio trasformato in un unico edificio composto da due o tre unità abitative non di lusso (il limite è di quattro). La scadenza del bonus, rispetto alla situazione preesistente, è il 31 dicembre 2023 e non più il 31 dicembre 2022. Inoltre, non sarà neppure più necessario verificare se alla data del 30 giugno 2022 i lavori siano avanzati di almeno il 30 per cento. La situazione, per ciò che riguarda la scadenza del bonus è coincidente con quella del condominio.

Un ulteriore vantaggio sarà costituito dall'incremento dei plafond di spesa. Si consideri, ad esempio, l'esecuzione di un intervento di isolamento termico avente ad oggetto più del 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio. Prima dell'operazione di frazionamento, per l'immobile unifamiliare il plafond di spesa era pari a 50.000 euro. Invece, dopo il frazionamento, laddove siano state ottenute tre unità abitative quindi prima di avviare il cantiere avente ad oggetto il Superbonus, il plafond di spesa sarà pari a 120.000 euro. Il vantaggio è dunque evidente.

Le caratteristiche strutturali degli immobili possono essere d'aiuto anche in un'altra circostanza. Si consideri ad esempio il caso di due unità unifamiliari, funzionalmente indipendenti, con ingresso autonomo dalla strada e con almeno tre impianti su quattro di proprietà esclusiva. Le abitazioni presentano quindi tutte le caratteristiche per essere considerate alla "stregua" di due immobili unifamiliari. Tuttavia, le due unità abitative, si caratterizzano anche per avere alcune parti in comune.

In particolare, si tratta del tetto e delle facciate. Con la risposta all'istanza di interpello n. 665/2021, l'Agenzia delle entrate si è posta il problema, a seguito della richiesta dell'istante, se fosse possibile considerare le due unità immobiliari come un condominio minimo (le due unità immobiliari erano possedute da soggetti diversi).

In tale ipotesi, avrebbero perso rilevanza le caratteristiche delle due unità immobiliari funzionalmente indipendenti valorizzando, invece, le parti in comune, quindi il condominio minimo. La risposta dell'Agenzia delle entrate è stata positiva. Anche in questo caso si ottiene come beneficio diretto un allungamento del termine fino al 31 dicembre 2023 per fruire della detrazione nella misura del 110 per cento.

Gli immobili unifamiliari: l'avanzamento dell'opera nella misura del 30 per cento

La Legge di Bilancio 2022, come precedentemente illustrato, ha prorogato i termini per fruire della detrazione del 110 per cento relativamente agli interventi eseguiti su unità unifamiliari, o funzionalmente indipendenti. Sono così detraibili le spese sostenute fino al 31 dicembre 2022, ma *"a condizione che alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo"*.

Nel caso in cui non fosse rispettata tale condizione, saranno detraibili nella predetta misura esclusivamente le spese sostenute entro la data del 30 giugno.





CNA
PPA



CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

via di Santa Maria dell'Anima 10
00186 Roma | Italia
tel +39.06.6889901 | fax +39.06.6879520

direzione.cnappc@archiworld.it
direzione.cnappc@archiworldpec.it
www.awn.it

È dunque essenziale comprendere come interpretare l'espressione **“almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo”**. A tal fine alcuni utili elementi possono essere desunti dalla risposta all'istanza di interpello n. 791/2021.

Il caso preso in esame dalla citata risposta riguardava un edificio di modeste dimensioni posseduto da più comproprietari. In mancanza del condominio era comunque possibile fruire del Superbonus in quanto l'edificio era composto da quattro unità immobiliari distinte catastalmente. In particolare, facevano parte dell'edificio tre appartamenti e un deposito pertinenziale di categoria C/2.

Al fine di verificare il mancato superamento del limite delle quattro unità immobiliari non devono essere considerate le pertinenze, che però entrano nel limite di spesa. Nel caso in esame, quindi le tre abitazioni consentono di beneficiare della detrazione del 110 per cento. Invece, ai fini del computo del limite di spesa, la soglia singola deve essere moltiplicata per quattro, comprendo anche la pertinenza.

La parte più interessante dalla risposta riguarda l'individuazione del termine per fruire della detrazione rinforzata. In particolare, secondo le disposizioni in vigore nell'anno 2021, i comproprietari potevano considerare in detrazione nella misura del 110 per cento le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022, ma a condizione che l'avanzamento dell'opera alla data del 30 giugno fosse almeno del 60 per cento.

Con la risposta all'istanza di interpello l'Agenzia delle entrate ha chiarito che il requisito del 60 per cento dei lavori alla data del 30 giugno 2022 deve essere calcolato tenendo conto dell'intero intervento e non soltanto dei lavori strutturali antisismici realizzati per quella data.

Inoltre, nel caso in cui gli interventi comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, per l'individuazione del limite di spesa devono essere considerate le unità immobiliari censite in catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori.

Il primo principio, riguardante le modalità di calcolo dell'avanzamento dell'intervento considerato nel suo complesso trovano quindi applicazione anche con riferimento alla proroga prevista per gli immobili unifamiliari. Ciò al fine di verificare l'avanzamento dell'intervento, alla data del 30 giugno 2022, nella misura minima del 30 per cento. In questo caso, come detto, sono detraibili le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022. Il contribuente avrà così a disposizione sei mesi in più per fruire della maggiore detrazione.

Si consideri, ad esempio, il caso in cui, il proprietario abbia appaltato alla ditta non solo i lavori che attribuiscono il diritto alla detrazione del 110 per cento, ma anche un intervento di recupero del patrimonio edilizio. Si consideri ancora il caso in cui per la prima tipologia di lavori, il SAL abbia raggiunto il 29 per cento; invece, per l'intervento di recupero del patrimonio edilizio, il SAL abbia raggiunto il 10 per cento. Al fine di verificare il raggiungimento dell'avanzamento dell'intervento di almeno il 30 per cento devono essere considerati congiuntamente le due tipologie di lavori.

Infatti, come chiarito dalla risposta all'interpello, deve essere verificato l'avanzamento dell'intervento considerato nel suo complesso. Pertanto, con riferimento all'esempio, il contribuente avrà più tempo a disposizione per fare valere della detrazione del 110 per cento.

Tuttavia, al fine di fruire dello sconto in fattura o della cessione del credito, è necessario che il SAL, avente ad oggetto esclusivamente i lavori da Superbonus, abbia raggiunto almeno il 30 per cento. Nell'esempio, la condizione non risulta verificata. Pertanto, il contribuente, pur avendo a disposizione più tempo per fruire del Superbonus, non potrà per il momento né fruire dello sconto, né cedere il credito.





**CNA
PPA**

**CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI**

via di Santa Maria dell'Anima 10
00186 Roma | Italia
tel +39.06.6889901 | fax +39.06.6879520

direzione.cnappc@archiworld.it
direzione.cnappc@archiworldpec.it
www.awn.it

Le scadenze del super bonus: un quadro di sintesi

LE SCADENZE DEL SUPERBONUS		
Soggetti	Scadenza dopo l'art. 1 D.L. n. 59/2021	Legge di Bilancio 2022
Condomini	- 1° luglio 2020 - 31 dicembre 2022	- 1° luglio 2020 - 31 dicembre 2023
Persone fisiche: lavori su edifici posseduti da un unico proprietario; da due a quattro unità immobiliari o in comproprietà	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022; - estensione al 31 dicembre 2022: per gli interventi in corso al 30 giugno 2022 effettuati per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo	- 1° luglio 2020 - 31 dicembre 2023
Persone fisiche: unità immobiliari unifamiliari o funzionalmente indipendenti	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022;	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022; - estensione al 31 dicembre 2022: per gli interventi in corso al 30 giugno 2022 effettuati per almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo
Persone fisiche Interventi "trainati" all'interno delle unità immobiliari	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022;	- 1° luglio 2020 - 31 dicembre 2023 per gli interventi eseguiti sulle singole unità immobiliari poste all'interno di un condominio; - 1° luglio 2020 - 31 dicembre 2023 per gli interventi eseguiti sulle singole unità immobiliari poste all'interno degli edifici (di "piccole dimensioni") posseduti da un unico proprietario o in comproprietà; - 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022 per gli interventi eseguiti all'interno di unità unifamiliari o funzionalmente indipendenti; - 1° luglio 2020 - 31 dicembre 2022 per gli interventi eseguiti all'interno delle singole unità immobiliari qualora i lavori trainanti abbiano scadenza al 31 dicembre 2022 (avanzamento al 30 giugno 2022 di almeno il 30 per cento dell'opera).
Istituti autonomi case popolari (IACP) o enti assimilati	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2023; - estensione 31 dicembre 2023: per gli interventi in corso al 30 giugno 2023 effettuati per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo -	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2023; - estensione 31 dicembre 2023: per gli interventi in corso al 30 giugno 2023 effettuati per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo
Cooperative di abitazione a proprietà indivisa	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022;	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2023; - estensione 31 dicembre 2023: per gli interventi in corso al 30 giugno 2023 effettuati per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo
Persone fisiche Interventi "trainati" all'interno delle unità immobiliari di edifici IACP o di Cooperative di abitazione a proprietà indivisa	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022;	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2023; estensione 31 dicembre 2023: per gli interventi (trainanti) in corso al 30 giugno 2023 effettuati per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo
Onlus Organizzazioni di Volontariato Associazioni di promozione sociale	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022;	- 1° luglio 2020 - 31 dicembre 2023;
Associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro CONI solo per gli immobili adibiti a spogliatoi	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022



CNA
PPA



CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

via di Santa Maria dell'Anima 10
00186 Roma | Italia
tel +39.06.6889901 | fax +39.06.6879520

direzione.cnappc@archiworld.it
direzione.cnappc@archiworldpec.it
www.awn.it

La proroga del Super sisma bonus

Le medesime regole, per ciò che riguarda la proroga, trovano applicazione per gli interventi antisismici di cui all'art. 119, comma 4. Ciò in quanto la disciplina di cui al successivo comma 8 – bis, così come modificato per ciò che riguarda le nuove scadenze, è a “fattor comune”.

Ci si riferisce, in questo caso, al Superbonus “sismico” o Sismabonus 110 per cento, che vale indistintamente per tutti gli interventi di adeguamento e miglioramento sismico indicati nell'art.16 dal comma 1-bis al comma 1-septies del decreto – legge 4 giugno 2013, n. 63. È irrilevante, in questo caso, che il miglioramento antisismico determini **il passaggio a una classe, due o tre di rischio inferiore**. Tale circostanza costituisce un ulteriore vantaggio considerando che il Sismabonus classico differenzia non poco le percentuali di detrazione a seconda, appunto, degli “step” di miglioramento sismico⁵.

È dunque necessario distinguere le misure antisismiche e le opere per la messa in sicurezza statica in tutte le zone sismiche; nelle zone sismiche 1, 2 e 3, le cui spese sostenute danno diritto, a determinate condizioni, al “Sisma bonus” del 50 – 70 – 75 – 80 – 85 fino al 31 dicembre 2024. Invece, il Super sisma bonus del 110 per cento può essere fatto valere, su presupposti parzialmente diversi⁶ e con scadenze diversificate a seconda dei casi⁷. Ad esempio, è possibile fruire della detrazione del 110 per cento per le spese sostenute da un condominio relativamente ad un intervento antisismico fino al 31 dicembre 2023.

Invece, per l'**acquisto delle case antisismiche** il termine ultimo per fruire della detrazione del 110 per cento, è costituito dal 30 giugno 2022. Entro tale data deve essere stata **sostenuta la spesa** e deve essere stato **stipulato il relativo rogito**. In questo senso si è espressa in passato l'Agenzia delle entrate. Infatti, anche dopo l'approvazione della legge di bilancio del 2022, è rimasta invariata la previsione del comma 4 secondo cui la detrazione del 110 per cento relativa agli interventi antisismici si applica alle spese sostenute nel periodo 1° luglio 2020 – 30 giugno 2022.

Tale detrazione riguarda la demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, eseguiti da imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare, laddove tali imprese provvedano, entro trenta mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile. In questi casi la detrazione del 110 per cento spetta all'acquirente delle singole unità immobiliari, entro il limite massimo di spesa di 96.000 euro per ciascuna abitazione (art. 16, comma 1 – septies del D.L. 63/2013)

La proroga prevista dalla Legge di Bilancio del 2022 riguarda esclusivamente l'esecuzione degli interventi antisismici. La fattispecie in esame attribuisce il diritto alla detrazione non con riferimento ad uno specifico intervento, ma all'acquisto di unità immobiliari ricostruite con criteri antisismici. Per tale ragione deve considerarsi non prorogata la scadenza del 30 giugno 2022, cioè la data entro cui devono essere rogati gli atti di trasferimento dei predetti immobili⁸.

⁵ Le percentuali di detrazione sono subordinate alla riduzione di una o due classi di rischio sismico.

⁶ Non sono rilevanti, come detto, le riduzioni delle classi di rischio sismico.

⁷ Cfr Luca De Stefani, *Da ecobonus ai mobili, calendario fino al 2024*, nel Sole 24 Ore, 4 gennaio 2022, pag. 18

⁸ Invece, è stato prorogato fino al 31 dicembre 2024 il c.d. sismabonus acquisti ordinario, che prevede l'attribuzione all'acquirente di unità immobiliari antisismiche (anche destinate ad attività produttive) del diritto a fruire della detrazione del 75 per cento (miglioramento di almeno una classe di rischio sismico) o dell'85 per cento (miglioramento di due classi di rischio sismico) del prezzo di acquisto risultante dall'atto di compravendita con un massimale di spesa pari a 96.000 euro. La demolizione e la ricostruzione (con criteri antisismici) delle predette unità immobiliari deve essere



CNA
PPC

**CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI**

via di Santa Maria dell'Anima 10
00186 Roma | Italia
tel +39.06.6889901 | fax +39.06.6879520

direzione.cnappc@archiworld.it
direzione.cnappc@archiworldpec.it
www.awn.it

La legge di Bilancio ha poi previsto una proroga ad hoc per gli interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009, dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza. In questo caso la detrazione per gli interventi antisismici spetta nella misura del 110 per cento per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025.

La previsione è contenuta nel nuovo comma 8 – ter aggiunto dall'art. 1, comma 28, lett. g) della legge 30 dicembre 2021, n. 234 (Legge di Bilancio 2022).

Le scadenze del super sisma bonus: un quadro di sintesi

LE SCADENZE DEL SUPER SISMA BONUS		
Soggetti	Scadenza dopo l'art. 1 D.L. n. 59/2021	Legge di Bilancio 2022
Condomini	- 1° luglio 2020 - 31 dicembre 2022	- 1° luglio 2020 - 31 dicembre 2023
Persone fisiche: lavori su edifici posseduti da un unico proprietario: da due a quattro unità immobiliari o in comproprietà	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022; estensione al 31 dicembre 2022: per gli interventi in corso al 30 giugno 2022 effettuati per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo	- 1° luglio 2020 - 31 dicembre 2023
Persone fisiche: unità immobiliari unifamiliari o funzionalmente indipendenti	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022;	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022; - estensione al 31 dicembre 2022: per gli interventi in corso al 30 giugno 2022 effettuati per almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo
Persone fisiche Interventi "trainati" consistenti in sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, impianti fotovoltaici e rimozione barriere architettoniche	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022;	- 1° luglio 2020 - 31 dicembre 2023 per gli interventi eseguiti sulle singole unità immobiliari poste all'interno di un condominio; - 1° luglio 2020 - 31 dicembre 2023 per gli interventi eseguiti sulle singole unità immobiliari poste all'interno degli edifici (di "piccole dimensioni") posseduti da un unico proprietario o in comproprietà; - 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022 per gli interventi eseguiti all'interno di unità unifamiliari o funzionalmente indipendenti; - 1° luglio 2020 - 31 dicembre 2022 per gli interventi eseguiti all'interno delle singole unità immobiliari qualora i lavori trainanti abbiano scadenza al 31 dicembre 2022 (avanzamento al 30 giugno 2022 di almeno il 30 per cento dell'opera).
Persone fisiche Acquisto di case antisismiche	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022; - il rogito deve essere stipulato entro il 30 giugno 2022 - le due condizioni devono coesistere	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022; - il rogito deve essere stipulato entro il 30 giugno 2022 - le due condizioni devono coesistere
Istituti autonomi case popolari (IACP) o enti assimilati	- 1° luglio 2020 - 31 dicembre 2022; - estensione 30 giugno 2023: per gli interventi in corso al 31 dicembre 2022 effettuati per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2023; - estensione 31 dicembre 2023: per gli interventi in corso al 30 giugno 2023 effettuati per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo

effettuata da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e le vendite devono essere effettuate entro trenta mesi dalla conclusione dei lavori. Solo in presenza di queste condizioni sarà possibile fruire delle predette detrazioni.



CNA
PPC



CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

via di Santa Maria dell'Anima 10
00186 Roma | Italia
tel +39.06.6889901 | fax +39.06.6879520

direzione.cnappc@archiworld.it
direzione.cnappc@archiworldpec.it
www.awn.it

Cooperative di abitazione a proprietà indivisa	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2023; - estensione 31 dicembre 2023: per gli interventi in corso al 30 giugno 2023 effettuati per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo
Persone fisiche Interventi "trainati" all'interno delle unità immobiliari di edifici IACP o di Cooperative di abitazione a proprietà indivisa consistenti in sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, impianti fotovoltaici e rimozione barriere architettoniche	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2023; - estensione 31 dicembre 2023: per gli interventi in corso al 30 giugno 2023 effettuati per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo
Onlus Organizzazioni di Volontariato Associazioni di promozione sociale	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022;	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2023
Associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro CONI solo per gli immobili adibiti a spogliatoi	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022;	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022;
Interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici a far data dal 1° aprile 2009, dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza Nuovo comma 8 - ter dell'art. 119 del D.L. n. 34/2020, aggiunto dalla Legge di Bilancio 2022	-	- Fino al 31 dicembre 2025

Si applica il meccanismo del decalage (non riportato all'interno della tabella su indicata). Pertanto, la detrazione del 110 per cento relativa alle spese sostenute dopo il 31 dicembre 2023 risulterà così ridotta:

- spese sostenute nell'anno 2024: 70 per cento;
- spese sostenute nell'anno 2025: 65 per cento.

*Il Responsabile
del Dipartimento Politiche
ed esercizio della Professione
(Massimo Crusi)*

LA LEGGE DI BILANCIO 2022: LA PROROGA DEL SUPERBONUS

La proroga del Superbonus

Il legislatore ha riscritto integralmente il comma 8 – bis dell'art. 119. In particolare, è stato previsto che per gli interventi effettuati dai **condomini** e dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, **su edifici composti da due a quattro unità** immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, la detrazione del 110 per cento potrà essere fatta valere con riferimento alle **spese sostenute fino al 31 dicembre 2023**.

Lo stesso termine del **31 dicembre 2023** riguarda gli interventi effettuati dalle **organizzazioni non lucrative di utilità sociale** di cui all'art. 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, dalle **organizzazioni di volontariato** iscritte nei registri di cui all'articolo 6 della legge 11 agosto 1991, n. 266, e dalle **associazioni di promozione sociale** iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano previsti dall'articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 383.

Il legislatore ha poi previsto anche l'allineamento della scadenza degli interventi trainanti, rispetto agli interventi trainati. Infatti, danno diritto alla detrazione del 110 per cento le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023 per gli interventi *“effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio”*.

Se, ad esempio, l'intervento condominiale inizia il 1° ottobre 2022, il singolo proprietario può sostituire gli infissi all'interno della propria abitazione, fruendo della detrazione del 110 per cento, anche nell'anno 2023, a condizione, però, che l'intervento sia effettuato congiuntamente con quello condominiale (trainante). I nuovi infissi devono quindi essere installati in una data compresa tra l'avvio dell'intervento condominiale, e la data di fine lavori relativa al medesimo cantiere.

L'Agenzia delle entrate ha chiarito con la circolare n. 24/E del 2020 il significato attribuibile all'espressione “congiuntamente”. Il documento di prassi ha precisato che la maggiore detrazione può essere fatta valere a condizione che l'intervento “trainato”, ad esempio, la sostituzione degli infissi, sia eseguito in un arco temporale compreso tra l'apertura del cantiere relativo all'intervento trainante e la fine dei lavori relativa a quest'ultimo intervento.

Per tutti questi soggetti il legislatore (la Legge di Bilancio 2022) ha previsto un meccanismo di riduzione graduale della detrazione con riferimento alle spese sostenute nei successivi anni 2024 e 2025. In particolare, per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2024, la detrazione potrà essere fatta valere nella misura del 70 per cento. Invece, nel successivo anno 2025, il beneficio si ridurrà ulteriormente al 65 per cento.

Per gli interventi effettuati dalle persone fisiche **sulle unità immobiliari unifamiliari** o funzionalmente indipendenti, la detrazione del 110 per cento può essere fatta valere per le spese sostenute entro il **30 giugno 2022**. Se in coincidenza di tale data l'intervento sia stato eseguito per almeno il 30 per cento, la scadenza risulta **prorogata al 31 dicembre 2022**.

In questo caso il committente potrà fruire di sei mesi in più per fare valere la maggiore detrazione. L'avanzamento minimo dell'opera è l'unica condizione prevista dalla legge per fruire della maxi - detrazione fino al termine dell'anno 2022.





CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

via di Santa Maria dell'Anima 10
00186 Roma | Italia
tel +39.06.6889901 | fax +39.06.6879520

direzione.cnappc@archiworld.it
direzione.cnappc@archiworldpec.it
www.awn.it

Nel testo definitivamente approvato della legge di Bilancio 2022 è stato eliminato sia il riferimento alla CILA presentata entro il 30 settembre 2021, sia il valore dell'indicatore ISEE che, secondo il testo originariamente previsto del disegno di legge, subordinava la proroga al mancato superamento del valore di 25.000 euro. È parimenti irrilevante, ai fini della proroga, che i lavori siano eseguiti su un'unità unifamiliare destinata a residenza secondaria¹.

Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui all'art. 119, comma 9, lett. c) del D.L. n. 34/2020, cioè gli istituti autonomi case popolari (**IACP**), nonché effettuati da enti aventi le stesse finalità sociali, le spese sono detraibili nella misura del 110 per cento ove sostenute **entro il 30 giugno 2023** senza alcuna ulteriore condizione. Invece, se in corrispondenza di tale data, gli interventi sono stati eseguiti almeno nella misura del 60 per cento, la scadenza viene ulteriormente **prorogata al 31 dicembre 2023**. Per tali soggetti, quindi, non è stata prevista alcuna novità.

La medesima scadenza, del **30 giugno 2023**, con l'aggiunta di ulteriori sei mesi, laddove i lavori siano avanzati di almeno il 60 per cento, riguarda **le cooperative di abitazione a proprietà indivisa** per gli interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci. In questo caso la novità è rilevante in quanto in precedenza, il diritto a fruire della detrazione del 110 per cento era limitato alle spese sostenute entro il 30 giugno 2022. Il maggior termine è quindi variabile dai dodici ai diciotto mesi².

Anche in questo caso, cioè per gli interventi effettuati dagli IACP e dalle cooperative di abitazione, il legislatore ha previsto l'allineamento temporale della scadenza prevista per gli interventi "trainati". Pertanto, il socio di una cooperativa potrà fruire della detrazione del 110 per cento con riferimento alla spesa sostenuta per la sostituzione degli infissi fino al 30 giugno o al 31 dicembre del 2023³. Ciò a condizione che gli interventi "trainati" siano eseguiti congiuntamente con quelli trainanti.

Non è stata prevista invece **alcuna proroga** per gli interventi eseguiti dalle **associazioni e dalle società sportive dilettantistiche**, in possesso del riconoscimento ai fini sportivi⁴, sugli immobili adibiti a spogliatoi. In tal caso, la detrazione del 110 per cento potrà essere fatta valere limitatamente alle spese sostenute entro il 30 giugno 2022.

La proroga dal 31 dicembre 2022 al 31 dicembre 2023: criticità e soluzioni

In alcuni casi, però, se le caratteristiche strutturali degli immobili lo consentono, è possibile individuare soluzioni in grado di procrastinare il beneficio fino al 31 dicembre 2023, quindi con la medesima scadenza prevista per i condomini.

Infatti, è possibile fruire della detrazione in esame per le spese sostenute fino al termine dell'anno 2023, non solo per i condomini, ma anche per le persone fisiche, o per i comproprietari, che detengono edifici di modeste dimensioni, cioè composti da due a quattro unità immobiliari distinte catastalmente.

¹ Il testo iniziale del disegno di legge avente ad oggetto la Legge di Bilancio del 2022 prevedeva, al fine di beneficiare della proroga fino al 31 dicembre 2022, che l'unità abitativa unifamiliare fosse destinata ad abitazione principale. Questa condizione, come detto, risulta soppressa nel testo definitivamente approvato.

² Il 30 giugno 2023, in luogo della precedente scadenza del 30 giugno 2022, con la possibilità di considerare in detrazione le spese anche fino al 31 dicembre 2023 (in questo caso diciotto mesi in più rispetto alla scadenza originaria).

³ In quest'ultimo caso solo se i lavori eseguiti al 30 giugno 2023 sono "avanzati" di almeno il 60 per cento.

⁴ Iscritte nel registro istituito ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. c), del decreto legislativo 23 luglio 1999, n. 242.



CNA
PPC



CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

via di Santa Maria dell'Anima 10
00186 Roma | Italia
tel +39.06.6889901 | fax +39.06.6879520

direzione.cnappc@archiworld.it
direzione.cnappc@archiworldpec.it
www.awn.it

Conseguentemente, se le caratteristiche dell'immobile lo consentono, l'unica unità immobiliare può essere "frazionata" in modo da ricavare due o tre unità abitative. Dopo questo primo intervento, si potrà procedere alla chiusura del cantiere e all'ottenimento di un altro titolo edilizio avente ad oggetto i lavori che danno diritto al 110 per cento.

L'Agenzia delle entrate ha più volte osservato che ai fini della determinazione dei limiti di spesa debba farsi riferimento alla situazione di partenza. In questo caso l'immobile, posseduto da un unico proprietario, è stato ad esempio trasformato in un unico edificio composto da due o tre unità abitative non di lusso (il limite è di quattro). La scadenza del bonus, rispetto alla situazione preesistente, è il 31 dicembre 2023 e non più il 31 dicembre 2022. Inoltre, non sarà neppure più necessario verificare se alla data del 30 giugno 2022 i lavori siano avanzati di almeno il 30 per cento. La situazione, per ciò che riguarda la scadenza del bonus è coincidente con quella del condominio.

Un ulteriore vantaggio sarà costituito dall'incremento dei plafond di spesa. Si consideri, ad esempio, l'esecuzione di un intervento di isolamento termico avente ad oggetto più del 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio. Prima dell'operazione di frazionamento, per l'immobile unifamiliare il plafond di spesa era pari a 50.000 euro. Invece, dopo il frazionamento, laddove siano state ottenute tre unità abitative quindi prima di avviare il cantiere avente ad oggetto il Superbonus, il plafond di spesa sarà pari a 120.000 euro. Il vantaggio è dunque evidente.

Le caratteristiche strutturali degli immobili possono essere d'aiuto anche in un'altra circostanza. Si consideri ad esempio il caso di due unità unifamiliari, funzionalmente indipendenti, con ingresso autonomo dalla strada e con almeno tre impianti su quattro di proprietà esclusiva. Le abitazioni presentano quindi tutte le caratteristiche per essere considerate alla "stregua" di due immobili unifamiliari. Tuttavia, le due unità abitative, si caratterizzano anche per avere alcune parti in comune.

In particolare, si tratta del tetto e delle facciate. Con la risposta all'istanza di interpello n. 665/2021, l'Agenzia delle entrate si è posta il problema, a seguito della richiesta dell'istante, se fosse possibile considerare le due unità immobiliari come un condominio minimo (le due unità immobiliari erano possedute da soggetti diversi).

In tale ipotesi, avrebbero perso rilevanza le caratteristiche delle due unità immobiliari funzionalmente indipendenti valorizzando, invece, le parti in comune, quindi il condominio minimo. La risposta dell'Agenzia delle entrate è stata positiva. Anche in questo caso si ottiene come beneficio diretto un allungamento del termine fino al 31 dicembre 2023 per fruire della detrazione nella misura del 110 per cento.

Gli immobili unifamiliari: l'avanzamento dell'opera nella misura del 30 per cento

La Legge di Bilancio 2022, come precedentemente illustrato, ha prorogato i termini per fruire della detrazione del 110 per cento relativamente agli interventi eseguiti su unità unifamiliari, o funzionalmente indipendenti. Sono così detraibili le spese sostenute fino al 31 dicembre 2022, ma *"a condizione che alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo"*.

Nel caso in cui non fosse rispettata tale condizione, saranno detraibili nella predetta misura esclusivamente le spese sostenute entro la data del 30 giugno.





CNA
PPA



CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

via di Santa Maria dell'Anima 10
00186 Roma | Italia
tel +39.06.6889901 | fax +39.06.6879520

direzione.cnappc@archiworld.it
direzione.cnappc@archiworldpec.it
www.awn.it

È dunque essenziale comprendere come interpretare l'espressione **“almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo”**. A tal fine alcuni utili elementi possono essere desunti dalla risposta all'istanza di interpello n. 791/2021.

Il caso preso in esame dalla citata risposta riguardava un edificio di modeste dimensioni posseduto da più comproprietari. In mancanza del condominio era comunque possibile fruire del Superbonus in quanto l'edificio era composto da quattro unità immobiliari distinte catastalmente. In particolare, facevano parte dell'edificio tre appartamenti e un deposito pertinenziale di categoria C/2.

Al fine di verificare il mancato superamento del limite delle quattro unità immobiliari non devono essere considerate le pertinenze, che però entrano nel limite di spesa. Nel caso in esame, quindi le tre abitazioni consentono di beneficiare della detrazione del 110 per cento. Invece, ai fini del computo del limite di spesa, la soglia singola deve essere moltiplicata per quattro, comprendo anche la pertinenza.

La parte più interessante dalla risposta riguarda l'individuazione del termine per fruire della detrazione rinforzata. In particolare, secondo le disposizioni in vigore nell'anno 2021, i comproprietari potevano considerare in detrazione nella misura del 110 per cento le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022, ma a condizione che l'avanzamento dell'opera alla data del 30 giugno fosse almeno del 60 per cento.

Con la risposta all'istanza di interpello l'Agenzia delle entrate ha chiarito che il requisito del 60 per cento dei lavori alla data del 30 giugno 2022 deve essere calcolato tenendo conto dell'intero intervento e non soltanto dei lavori strutturali antisismici realizzati per quella data.

Inoltre, nel caso in cui gli interventi comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, per l'individuazione del limite di spesa devono essere considerate le unità immobiliari censite in catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori.

Il primo principio, riguardante le modalità di calcolo dell'avanzamento dell'intervento considerato nel suo complesso trovano quindi applicazione anche con riferimento alla proroga prevista per gli immobili unifamiliari. Ciò al fine di verificare l'avanzamento dell'intervento, alla data del 30 giugno 2022, nella misura minima del 30 per cento. In questo caso, come detto, sono detraibili le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022. Il contribuente avrà così a disposizione sei mesi in più per fruire della maggiore detrazione.

Si consideri, ad esempio, il caso in cui, il proprietario abbia appaltato alla ditta non solo i lavori che attribuiscono il diritto alla detrazione del 110 per cento, ma anche un intervento di recupero del patrimonio edilizio. Si consideri ancora il caso in cui per la prima tipologia di lavori, il SAL abbia raggiunto il 29 per cento; invece, per l'intervento di recupero del patrimonio edilizio, il SAL abbia raggiunto il 10 per cento. Al fine di verificare il raggiungimento dell'avanzamento dell'intervento di almeno il 30 per cento devono essere considerati congiuntamente le due tipologie di lavori.

Infatti, come chiarito dalla risposta all'interpello, deve essere verificato l'avanzamento dell'intervento considerato nel suo complesso. Pertanto, con riferimento all'esempio, il contribuente avrà più tempo a disposizione per fare valere della detrazione del 110 per cento.

Tuttavia, al fine di fruire dello sconto in fattura o della cessione del credito, è necessario che il SAL, avente ad oggetto esclusivamente i lavori da Superbonus, abbia raggiunto almeno il 30 per cento. Nell'esempio, la condizione non risulta verificata. Pertanto, il contribuente, pur avendo a disposizione più tempo per fruire del Superbonus, non potrà per il momento né fruire dello sconto, né cedere il credito.





**CNA
PPA**

**CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI**

via di Santa Maria dell'Anima 10
00186 Roma | Italia
tel +39.06.6889901 | fax +39.06.6879520

direzione.cnappc@archiworld.it
direzione.cnappc@archiworldpec.it
www.awn.it

Le scadenze del super bonus: un quadro di sintesi

LE SCADENZE DEL SUPERBONUS		
Soggetti	Scadenza dopo l'art. 1 D.L. n. 59/2021	Legge di Bilancio 2022
Condomini	- 1° luglio 2020 - 31 dicembre 2022	- 1° luglio 2020 - 31 dicembre 2023
Persone fisiche: lavori su edifici posseduti da un unico proprietario; da due a quattro unità immobiliari o in comproprietà	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022; - estensione al 31 dicembre 2022: per gli interventi in corso al 30 giugno 2022 effettuati per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo	- 1° luglio 2020 - 31 dicembre 2023
Persone fisiche: unità immobiliari unifamiliari o funzionalmente indipendenti	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022;	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022; - estensione al 31 dicembre 2022: per gli interventi in corso al 30 giugno 2022 effettuati per almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo
Persone fisiche Interventi "trainati" all'interno delle unità immobiliari	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022;	- 1° luglio 2020 - 31 dicembre 2023 per gli interventi eseguiti sulle singole unità immobiliari poste all'interno di un condominio; - 1° luglio 2020 - 31 dicembre 2023 per gli interventi eseguiti sulle singole unità immobiliari poste all'interno degli edifici (di "piccole dimensioni") posseduti da un unico proprietario o in comproprietà; - 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022 per gli interventi eseguiti all'interno di unità unifamiliari o funzionalmente indipendenti; - 1° luglio 2020 - 31 dicembre 2022 per gli interventi eseguiti all'interno delle singole unità immobiliari qualora i lavori trainanti abbiano scadenza al 31 dicembre 2022 (avanzamento al 30 giugno 2022 di almeno il 30 per cento dell'opera).
Istituti autonomi case popolari (IACP) o enti assimilati	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2023; - estensione 31 dicembre 2023: per gli interventi in corso al 30 giugno 2023 effettuati per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2023; - estensione 31 dicembre 2023: per gli interventi in corso al 30 giugno 2023 effettuati per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo
Cooperative di abitazione a proprietà indivisa	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022;	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2023; - estensione 31 dicembre 2023: per gli interventi in corso al 30 giugno 2023 effettuati per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo
Persone fisiche Interventi "trainati" all'interno delle unità immobiliari di edifici IACP o di Cooperative di abitazione a proprietà indivisa	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022;	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2023; estensione 31 dicembre 2023: per gli interventi (trainanti) in corso al 30 giugno 2023 effettuati per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo
Onlus Organizzazioni di Volontariato Associazioni di promozione sociale	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022;	- 1° luglio 2020 - 31 dicembre 2023;
Associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro CONI solo per gli immobili adibiti a spogliatoi	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022



CNA
PPA



CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

via di Santa Maria dell'Anima 10
00186 Roma | Italia
tel +39.06.6889901 | fax +39.06.6879520

direzione.cnappc@archiworld.it
direzione.cnappc@archiworldpec.it
www.awn.it

La proroga del Super sisma bonus

Le medesime regole, per ciò che riguarda la proroga, trovano applicazione per gli interventi antisismici di cui all'art. 119, comma 4. Ciò in quanto la disciplina di cui al successivo comma 8 – bis, così come modificato per ciò che riguarda le nuove scadenze, è a “fattor comune”.

Ci si riferisce, in questo caso, al Superbonus “sismico” o Sismabonus 110 per cento, che vale indistintamente per tutti gli interventi di adeguamento e miglioramento sismico indicati nell'art.16 dal comma 1-bis al comma 1-septies del decreto – legge 4 giugno 2013, n. 63. È irrilevante, in questo caso, che il miglioramento antisismico determini **il passaggio a una classe, due o tre di rischio inferiore**. Tale circostanza costituisce un ulteriore vantaggio considerando che il Sismabonus classico differenzia non poco le percentuali di detrazione a seconda, appunto, degli “step” di miglioramento sismico⁵.

È dunque necessario distinguere le misure antisismiche e le opere per la messa in sicurezza statica in tutte le zone sismiche; nelle zone sismiche 1, 2 e 3, le cui spese sostenute danno diritto, a determinate condizioni, al “Sisma bonus” del 50 – 70 – 75 – 80 – 85 fino al 31 dicembre 2024. Invece, il Super sisma bonus del 110 per cento può essere fatto valere, su presupposti parzialmente diversi⁶ e con scadenze diversificate a seconda dei casi⁷. Ad esempio, è possibile fruire della detrazione del 110 per cento per le spese sostenute da un condominio relativamente ad un intervento antisismico fino al 31 dicembre 2023.

Invece, per **l'acquisto delle case antisismiche** il termine ultimo per fruire della detrazione del 110 per cento, è costituito dal 30 giugno 2022. Entro tale data deve essere stata **sostenuta la spesa** e deve essere stato **stipulato il relativo rogito**. In questo senso si è espressa in passato l'Agenzia delle entrate. Infatti, anche dopo l'approvazione della legge di bilancio del 2022, è rimasta invariata la previsione del comma 4 secondo cui la detrazione del 110 per cento relativa agli interventi antisismici si applica alle spese sostenute nel periodo 1° luglio 2020 – 30 giugno 2022.

Tale detrazione riguarda la demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, eseguiti da imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare, laddove tali imprese provvedano, entro trenta mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile. In questi casi la detrazione del 110 per cento spetta all'acquirente delle singole unità immobiliari, entro il limite massimo di spesa di 96.000 euro per ciascuna abitazione (art. 16, comma 1 – septies del D.L. 63/2013)

La proroga prevista dalla Legge di Bilancio del 2022 riguarda esclusivamente l'esecuzione degli interventi antisismici. La fattispecie in esame attribuisce il diritto alla detrazione non con riferimento ad uno specifico intervento, ma all'acquisto di unità immobiliari ricostruite con criteri antisismici. Per tale ragione deve considerarsi non prorogata la scadenza del 30 giugno 2022, cioè la data entro cui devono essere rogati gli atti di trasferimento dei predetti immobili⁸.

⁵ Le percentuali di detrazione sono subordinate alla riduzione di una o due classi di rischio sismico.

⁶ Non sono rilevanti, come detto, le riduzioni delle classi di rischio sismico.

⁷ Cfr Luca De Stefani, *Da ecobonus ai mobili, calendario fino al 2024*, nel Sole 24 Ore, 4 gennaio 2022, pag. 18

⁸ Invece, è stato prorogato fino al 31 dicembre 2024 il c.d. sismabonus acquisti ordinario, che prevede l'attribuzione all'acquirente di unità immobiliari antisismiche (anche destinate ad attività produttive) del diritto a fruire della detrazione del 75 per cento (miglioramento di almeno una classe di rischio sismico) o dell'85 per cento (miglioramento di due classi di rischio sismico) del prezzo di acquisto risultante dall'atto di compravendita con un massimale di spesa pari a 96.000 euro. La demolizione e la ricostruzione (con criteri antisismici) delle predette unità immobiliari deve essere



CNA
PPC

**CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI**

via di Santa Maria dell'Anima 10
00186 Roma | Italia
tel +39.06.6889901 | fax +39.06.6879520

direzione.cnappc@archiworld.it
direzione.cnappc@archiworldpec.it
www.awn.it

La legge di Bilancio ha poi previsto una proroga ad hoc per gli interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009, dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza. In questo caso la detrazione per gli interventi antisismici spetta nella misura del 110 per cento per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025.

La previsione è contenuta nel nuovo comma 8 – ter aggiunto dall'art. 1, comma 28, lett. g) della legge 30 dicembre 2021, n. 234 (Legge di Bilancio 2022).

Le scadenze del super sisma bonus: un quadro di sintesi

LE SCADENZE DEL SUPER SISMA BONUS		
Soggetti	Scadenza dopo l'art. 1 D.L. n. 59/2021	Legge di Bilancio 2022
Condomini	- 1° luglio 2020 - 31 dicembre 2022	- 1° luglio 2020 - 31 dicembre 2023
Persone fisiche: lavori su edifici posseduti da un unico proprietario: da due a quattro unità immobiliari o in comproprietà	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022; estensione al 31 dicembre 2022: per gli interventi in corso al 30 giugno 2022 effettuati per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo	- 1° luglio 2020 - 31 dicembre 2023
Persone fisiche: unità immobiliari unifamiliari o funzionalmente indipendenti	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022;	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022; - estensione al 31 dicembre 2022: per gli interventi in corso al 30 giugno 2022 effettuati per almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo
Persone fisiche Interventi "trainati" consistenti in sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, impianti fotovoltaici e rimozione barriere architettoniche	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022;	- 1° luglio 2020 - 31 dicembre 2023 per gli interventi eseguiti sulle singole unità immobiliari poste all'interno di un condominio; - 1° luglio 2020 - 31 dicembre 2023 per gli interventi eseguiti sulle singole unità immobiliari poste all'interno degli edifici (di "piccole dimensioni") posseduti da un unico proprietario o in comproprietà; - 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022 per gli interventi eseguiti all'interno di unità unifamiliari o funzionalmente indipendenti; - 1° luglio 2020 - 31 dicembre 2022 per gli interventi eseguiti all'interno delle singole unità immobiliari qualora i lavori trainanti abbiano scadenza al 31 dicembre 2022 (avanzamento al 30 giugno 2022 di almeno il 30 per cento dell'opera).
Persone fisiche Acquisto di case antisismiche	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022; - il rogito deve essere stipulato entro il 30 giugno 2022 - le due condizioni devono coesistere	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022; - il rogito deve essere stipulato entro il 30 giugno 2022 - le due condizioni devono coesistere
Istituti autonomi case popolari (IACP) o enti assimilati	- 1° luglio 2020 - 31 dicembre 2022; - estensione 30 giugno 2023: per gli interventi in corso al 31 dicembre 2022 effettuati per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2023; - estensione 31 dicembre 2023: per gli interventi in corso al 30 giugno 2023 effettuati per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo

effettuata da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e le vendite devono essere effettuate entro trenta mesi dalla conclusione dei lavori. Solo in presenza di queste condizioni sarà possibile fruire delle predette detrazioni.



CNA
PPC



CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

via di Santa Maria dell'Anima 10
00186 Roma | Italia
tel +39.06.6889901 | fax +39.06.6879520

direzione.cnappc@archiworld.it
direzione.cnappc@archiworldpec.it
www.awn.it

Cooperative di abitazione a proprietà indivisa	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2023; - estensione 31 dicembre 2023: per gli interventi in corso al 30 giugno 2023 effettuati per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo
Persone fisiche Interventi "trainati" all'interno delle unità immobiliari di edifici IACP o di Cooperative di abitazione a proprietà indivisa consistenti in sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, impianti fotovoltaici e rimozione barriere architettoniche	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2023; - estensione 31 dicembre 2023: per gli interventi in corso al 30 giugno 2023 effettuati per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo
Onlus Organizzazioni di Volontariato Associazioni di promozione sociale	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022;	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2023
Associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro CONI solo per gli immobili adibiti a spogliatoi	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022;	- 1° luglio 2020 - 30 giugno 2022;
Interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici a far data dal 1° aprile 2009, dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza Nuovo comma 8 - ter dell'art. 119 del D.L. n. 34/2020, aggiunto dalla Legge di Bilancio 2022	-	- Fino al 31 dicembre 2025

Si applica il meccanismo del decalage (non riportato all'interno della tabella su indicata). Pertanto, la detrazione del 110 per cento relativa alle spese sostenute dopo il 31 dicembre 2023 risulterà così ridotta:

- spese sostenute nell'anno 2024: 70 per cento;
- spese sostenute nell'anno 2025: 65 per cento.

*Il Responsabile
del Dipartimento Politiche
ed esercizio della Professione
(Massimo Crusi)*