

## Superbonus: spese per interventi effettuati dalle persone fisiche su unità immobiliari

Il comma 8-bis dell'articolo 119 del decreto Rilancio, nel testo da ultimo modificato dall'articolo 14, comma 1, lettera a), del decreto Aiuti, prevede che «per gli interventi effettuati su unità 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». In sostanza, per effetto di tale disposizione, le persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa o di arti e professioni, possono fruire del Superbonus con riferimento agli interventi eseguiti su unità immobiliari unifamiliari e sulle unità funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo all'interno di edifici plurifamiliari, anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022, a condizione, tuttavia, che al 30 settembre di tale anno siano stati effettuati lavori per almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo. Ebbene, importanti precisazioni in merito al rispetto della sopra citata condizione sono state fornite dall'Agenzia delle Entrate attraverso la circolare n. 33/E/2022 pubblicata lo scorso 6 ottobre. Il computo del limite del 30% - Nel predetto documento di prassi l'Agenzia ha in primis puntualizzato che i contribuenti che ricadono nella previsione di cui al menzionato comma 8-bis, ai fini della dimostrazione del raggiungimento della sopra citata soglia del 30%, possono scegliere se calcolare la suddetta percentuale considerando solo gli interventi ammessi al Superbonus oppure includendo in detta soglia anche altri lavori non ammessi a tale agevolazione. Infatti, a parere della stessa, essendo facoltà (e non obbligo) per le persone fisiche includere nel computo anche i lavori non oggetto del Superbonus, il raggiungimento al 30 settembre della percentuale del 30 per cento dell'intervento ammesso al Superbonus rende superfluo includere nel predetto computo anche i lavori non agevolabili. Tale puntualizzazione, a ben vedere, risulta fondamentale nelle fattispecie in cui il contribuente realizza contestualmente più interventi (ad esempio sismabonus, ecobonus e manutenzione straordinaria) ed implica che ai fini del computo del menzionato 30% si possa scegliere o meno di tenere conto di tutti gli interventi in essere. In altri termini per la verifica del superamento della percentuale di completamento del 30% è possibile per il contribuente scegliere secondo propria convenienza se considerare al denominatore del rapporto solo i lavori agevolati con il superbonus oppure anche i lavori agevolati con altri bonus o quelli non agevolati da alcun bonus edilizio. Rilevano i lavori effettivamente eseguiti e non i pagamenti - L'Agenzia non manca di precisare inoltre che, ai fini del raggiungimento della percentuale richiesta dalla norma, non è sufficiente il pagamento dell'importo corrispondente al 30 per cento dei lavori, se lo stesso non corrisponde allo stato effettivo degli interventi, essendo necessaria, in base al tenore letterale della disposizione, l'effettiva realizzazione dei lavori e non il mero pagamento degli stessi. Come provare il raggiungimento del citato 30% - Con riferimento alle modalità di dimostrazione del raggiungimento del limite del 30% alcune indicazioni erano state fornite dalla Commissione consultiva per il monitoraggio del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, su indicazione della Rete Professioni Tecniche. La commissione, in particolare, aveva chiarito che, per provare la realizzazione del 30% dei lavori, era sufficiente un'apposita autodichiarazione da parte del Direttore dei lavori. Detta dichiarazione doveva essere poi correlata da idonea documentazione probatoria, quale, ad esempio: libretto misure, fotografie, DDT ecc. Tuttavia sul punto la Circolare 33/E/2022 non manca di precisare che ai fini dell'assolvimento della prova del raggiungimento della soglia del 30% risulta assolutamente assorbente di qualsiasi altra documentazione l'attestazione con cui il tecnico abilitato assevera il raggiungimento del 30 per cento del SAL nel Superbonus in quanto tale attestazione è certamente idonea a dimostrare l'effettiva realizzazione di tale percentuale dei lavori. Conseguenze del mancato rispetto della soglia del 30% - La Circolare da ultimo puntualizza altresì che, laddove al 30 settembre non siano stati effettuati lavori per almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo, le conseguenze saranno diverse a seconda della data di inizio lavori, in particolare: la detrazione spetterà sempre nella percentuale del 110% sulle spese sostenute entro il 30 giugno 2022 a prescindere dal soddisfacimento della condizione del completamento di almeno il 30% dei lavori entro il 30.9.2022. Infatti per le spese sostenute entro il termine ordinario del 30 giugno 2022 il superbonus spetta a prescindere dall'estensione temporale di sei mesi disposta dall'art. 119 comma 8-bis pertanto; la detrazione spetterà invece nella percentuale del 110% anche sulle spese sostenute tra l'1.7.2022 e il 31.12.2022 relativamente a interventi avviati dopo il 30.6.2022, ma solo se gli stessi sono stati completati almeno per il 30% alla data del 30.9.2022. Invece in caso di mancato superamento della soglia di cui al comma 8-bis non è possibile detrarre nulla al 110% e si dovrà, se possibile, fruire di altre agevolazioni.



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

150022