

Ai fini del calcolo del 30% dell'esecuzione dei lavori contano pure i lavori extra superbonus

# 110% sulle villette, i tempi sono stretti

Pagina a cura

DI FABRIZIO G. POGGIANI

**C**orsa contro il tempo per l'esecuzione di almeno il 30% degli interventi di efficientamento energetico sulle villette entro fine mese, al fine di fruire del 110% sulle relative spese sostenute fino alla fine dell'anno. Ai fini del calcolo della percentuale indicata rilevano anche i lavori che non sono agevolati con la detrazione maggiorata del 110% (superbonus) ma risultano agevolati da altre detrazioni, rendendosi necessaria una attestazione, avente data certa, del professionista tecnico indirizzata ai committenti.

I commi 3-bis e 8-bis dell'art. 119 del dl 34/2020, convertito con modificazioni nella legge 77/2020, prevedono termini più ampi rispetto a quelli precedentemente indicati, con riferimento alle spese sostenute per gli interventi che possono fruire della detrazione del 110%, a nulla rilevando le disposizioni dei commi 1 e 4 del medesimo articolo.

Sul punto si segnala, però, una risposta del ministero dell'economia e delle finanze (n. 5-08270 del 21/6/2022) che porta a diverse conclusioni ma che la dottrina ha ritenuto, fin da subito, non condivisibile. L'art. 14 del dl 50/2022, sostituendo il comma 8-bis dell'art. 119, ha disposto che per gli interventi effettuati su edifici unifamiliari e unità immobiliari indipendenti e autonome, collocate in edifici plurifamiliari dalle persone fisiche, di cui alla lett. b) del comma 9 del medesimo art. 119, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute entro il 31/12/2022, ma a condizione che, alla data del 30/9/2022 (salvo ulteriori proroghe, si veda *Italia Oggi* del 16/9/2022), siano stati eseguiti lavori per almeno il 30% dell'inter-

vento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non agevolati con il superbonus.

Prima della modifica introdotta dal provvedimento indicato per gli interventi effettuati su unità immobiliari dalle persone fisiche la detrazione maggiorata spettava anche per le spese sostenute entro il 31/12/2022, a condizione, però, che, alla data del 30/6/2022 (in luogo dell'attuale fissata al 30/9/2022), fossero stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo.

Come si evince dalle stesse disposizioni, di cui all'art. 119 citato, possono essere destinatari dell'agevolazione in commento interi edifici, composti da una singola unità immobiliare (edifici unifamiliari) o composti da più unità immobiliari; in tale ultimo caso, però, oggetto degli interventi agevolati sono le parti comuni dell'edificio e le singole unità immobiliari collocate in edifici composti da più unità.

Per semplificare la fruizione della detrazione maggiorata, con riferimento agli interventi di efficienza energetica, per le unità immobiliari a destinazione abitativa che non sono collocate in un edificio unifamiliare, perché composto da due o più unità abitative (plurifamiliare), ma che sono indipendenti, sia dal punto di vista della funzionalità degli impianti, che dal punto di vista dell'accesso all'esterno, il legislatore ha deciso di equiparare queste unità immobiliari collocate in edifici plurifamiliari a edifici unifamiliari autonomi.

Con riferimento alla fruizione della detrazione maggiorata, nonostante i commi 1 e 4 dell'art. 119 del dl 34/2020 prevedano che, per poterne beneficiare, le spese relative agli interventi agevolati previsti devono essere sostenute

dall'1/7/2020 al 30/6/2022, i commi 3-bis e 8-bis del medesimo articolo dispongono termini più ampi di quello ordinario fissato al 30/6/2022, con riguardo alle spese sostenute per interventi agevolati da specifiche categorie di soggetti, tra quelli che possono essere beneficiari del superbonus, di cui al comma 9 dell'art. 119 del dl 34/2020.

Il termine del 31/12/2022 riguarda, pertanto, "gli interventi effettuati dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera b)", quindi gli interventi effettuati dalle persone fisiche su unità immobiliari, quali gli edifici unifamiliari e le unità site in edifici plurifamiliari, ma funzionalmente indipendenti negli impianti e con accesso autonomo all'esterno.

Un ulteriore problema riguardava la dimostrazione del raggiungimento del limite del 30%, in totale assenza di un esplicito e cogente obbligo normativo.

La Commissione di monitoraggio, istituita presso il Consiglio superiore dei lavori pubblici (Cslp), ha esaminato alcune proposte pervenute e ha definito i criteri cui riferirsi e le relative applicazioni, come si evince anche da un preciso comunicato stampa (Rete professioni tecniche, comunicato stampa del 6/9/2022). Preliminarmente, sempre nell'ottica di semplificare i conteggi, è stato ulteriormente specificato che, nell'ambito dei lavori da computare per il raggiungimento del 30%, si possono considerare anche quelli "non agevolati" da bonus edilizi.

L'affermazione è tutt'altro che inequivocabile poiché nella risposta fornita dalla citata Commissione (n. 1/2022) si afferma, richiamando una precisa risposta a interpello dell'Agenzia delle entrate che "(...) a tale riguardo la Commissione, visto quanto già richiamato dalla di-

sposizione di legge sopra riportata anche in accordo a quanto indicato nell'interpello Agenzia delle entrate 24 novembre 2021, n. 791, osserva che si potrà fare riferimento a tutte le lavorazioni e non solo a quelle oggetto di agevolazione". Non si comprende, quindi, se si debba fare riferimento a tutti i lavori, anche quelli che non beneficiano di agevolazioni, sebbene ordinarie, o soltanto agli interventi agevolati, a prescindere che si rendano fruibili le agevolazioni ordinarie o il 110%. In soccorso alla lettura della risposta si richiama il citato comunicato, il quale, appunto, evidenzia quanto indicato in precedenza ovvero che "innanzitutto, si è ulteriormente specificato che nell'ambito dei lavori da computare per il raggiungimento del 30%, si possono considerare anche quelli non agevolati da bonus edilizi"; di conseguenza, si dovrebbe fare riferimento a qualsiasi intervento edilizio eseguito, ancorché non destinatario di agevolazioni particolari.

Nella medesima risposta (n. 1/2022), infine, la Commissione ha precisato che, affinché professionisti e committenti possano provare il rispetto del requisito del 30% dei lavori effettuati (parametrati sulle spese sostenute) entro il 30/9/2022, è necessaria una dichiarazione del direttore dei lavori, completa dei documenti di supporto, quali foto, fatture, bolle e libretto delle misure; il professionista tecnico può, comunque, fare ampio utilizzo di tutto il materiale che considera utile a supportare quanto dichiara.

Infine, allo scopo di garantire la fruizione dell'agevolazione, la Commissione, nella indicata ritene opportuno attribuire a detta

dichiarazione una "data certa", inviandola al cliente "tempestivamente" (si ritiene nei gior-

ni subito successivi al termine del 30/9/2022), utilizzando una comunicazione con posta elettronica certi-

ficata (Pec) o, in presenza, come nella maggioranza dei casi, di persone fisiche, non imprenditori e

non lavoratori autonomi, una comunicazione a mezzo raccomandata e, si aggiunge opportunamente, con avviso di ricevimento.

— © Riproduzione riservata —

## Il punto per fruire del 110% sulle villette

### Spese sostenute entro il 30/06/2022

Fruiscono della detrazione del 110% a prescindere dalla percentuale di realizzazione dei lavori alla data del 30/09/2022, giacché, se le spese sono state sostenute prima del 30/06/2022, il comma 8-bis dell'art. 119 del dl 34/2020, che "fa espresso riferimento alla percentuale dei lavori effettuati", risulta del tutto irrilevante, in quanto le dette spese ricadono nell'ambito delle disposizioni di cui ai commi 1 e 4, i quali non introducono alcuna condizione per l'ultimazione dei lavori o il raggiungimento di una percentuale prefissata di completamento entro una determinata data, alla stessa stregua di quanto non deve considerarsi rilevante la data di ultimazione dell'intervento, che può essere anche successiva al 31/12/2022

### Spese sostenute entro il 31/12/2022

Fruiscono della detrazione maggiorata del 110% a condizione che, al 30/09/2022, i lavori, cui le dette spese si riferiscono, siano stati realizzati per lo meno nella misura pari al 30% dell'intervento complessivo, da intendersi comprensivo anche i lavori che non sono agevolati con la detrazione del 110% (superbonus), ma da altre detrazioni "edilizie"

*Ai fini del calcolo della percentuale del 30% rilevano anche i lavori che non sono agevolati con la detrazione del 110%, ma risultano agevolati da altre detrazioni. È necessaria una attestazione, con data certa, del professionista tecnico indirizzata ai committenti*

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



150022