

Decreto Aiuti: proroga di tre mesi per il Superbonus villette

di [Federico Gavioli](#)

Publicato il 13 Luglio 2022

Sarà **prorogato di tre mesi** il **termine** previsto per realizzare il **30 per cento dei lavori** effettuati sulle **unità immobiliari** dalle persone fisiche, soglia necessaria per avvalersi nel 2022 dell'applicazione della detrazione cd. Superbonus al 110%.
La norma precisa, altresì, che il conteggio del **30% va riferito all'intervento nel suo complesso**, comprensivo anche dei lavori non agevolati al 110%.

L'articolo 14 del decreto legge 50 del 2022, nella versione approvata alla Camera dei Deputati l'8 luglio scorso, dopo un rapido passaggio al Senato con il testo "*blindato*" diventerà legge (salvo rischi di caduta del Governo): il decreto contiene alcune importanti novità in materia di superbonus 110 per cento con riferimento alle villette unifamiliari, che di seguito analizziamo.

Cenni sul superbonus

L'articolo 119, del decreto legge n. 34 del 2020 (cd. decreto Rilancio), ha introdotto come noto una detrazione pari al 110% delle spese relative a specifici interventi di efficienza energetica (anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione) e di misure antisismiche sugli edifici (anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici).

La detrazione è ripartita dagli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo e in quattro quote annuali di pari



importo per la parte di spesa sostenuta dal 1° gennaio 2022.

La detrazione può essere chiesta per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente sostenute dal 1° luglio 2020 fino al 30 giugno 2022 (nuovo termine introdotto dal comma 66, della legge di Bilancio 2021) per interventi effettuati sulle parti comuni di edifici condominiali su unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari, nonché sulle singole unità immobiliari (fino ad un massimo di due).

Il medesimo comma 66, chiarisce che un'unità immobiliare può ritenersi funzionalmente indipendente qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale.

Il comma 28, dell'articolo 1, della legge di Bilancio 2022 ha ulteriormente modificato la disciplina, introducendo una serie di proroghe della misura con scadenze differenziate in base al soggetto beneficiario.

In sintesi per gli interventi effettuati:

- dai condomini,
- dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi 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, compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio,
- dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale, dalle organizzazioni di volontariato e le associazioni di promozione sociale iscritte negli appositi registri,

il beneficio, da ripartire in quattro quote annuali di pari importo, spetta ancora nella misura del 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023, nella misura ridotta al 70% per le spese sostenute nel 2024 e in quella ulteriormente ridotta al 65% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2025.

Tale beneficio si applica anche agli interventi effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione:

- da persone fisiche sugli edifici unifamiliari, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022 a condizione che al 30 giugno siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo;
- dagli IACP su immobili, di proprietà o gestiti per conto dei comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica, ovvero dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa su immobili assegnati in godimento ai propri soci, la detrazione è confermata al 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023, purché, al 30 giugno 2023, siano stati eseguiti lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo.

Per gli interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici dal 1° aprile 2009, laddove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, la detrazione spetta comunque nella misura del 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2025.

Gli interventi “trainanti” per i quali è previsto il Superbonus sono:

- interventi di isolamento termico sugli involucri;
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni;
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti;
- interventi antisismici.

A queste tipologie di spese trainanti, si aggiungono altri interventi, a condizione però che siano eseguiti congiuntamente ad almeno un intervento trainante (interventi trainati).

Rientrano in questa categoria: interventi di efficientamento energetico, installazione di impianti solari fotovoltaici, infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici nonché interventi di eliminazione delle barriere architettoniche.

La novità contenuta nel decreto “Aiuti” sulle unità immobiliari delle persone fisiche

La disposizione contenuta nell'articolo 14, del decreto legge 50 del 2022, al comma 1, lettera a), sostituendo il secondo periodo del richiamato comma 8-bis, del decreto Rilancio, proroga il sopra citato termine previsto per avvalersi della detrazione a seguito di lavori realizzati su unità immobiliari da persone fisiche.

La norma in esame stabilisce, infatti, che per gli interventi effettuati su unità immobiliari dalle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, 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 (anziché 30 giugno 2022) siano stati effettuati lavori per almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo.

I lavori con superbonus sulle villette

Si tratta in particolare dei lavori realizzati sostanzialmente per interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari a condizione che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno.

La norma precisa altresì che, ai fini del computo del 30 per cento dell'intervento complessivo, possono essere compresi anche i lavori non agevolati ai sensi dell'articolo 119 (ovvero non solo gli interventi trainanti e trainati sopra descritti).

Pertanto i lavori necessari per la realizzazione dell'intervento complessivo non devono essere separatamente computati nel conteggio del 30 per cento, ma deve essere valutata la generalità dei lavori in corso, comprendendo anche gli interventi diversi da quelli rientranti nel Superbonus.

Sull'argomento si segnala che l'Agenzia delle Entrate, in una risposta a una FAQ del 3 febbraio 2022 che chiedeva conferma che per il calcolo del 30% dei lavori complessivi, tale percentuale vada “*commisurata all'intervento complessivamente considerato*” (risposta ad [interpello n. 791/2021](#)) comprendendo, quindi, non solo tutti gli interventi programmati al 110%, ma anche quelli a diverse percentuali di detrazione (es. spese di ristrutturazione detraibili al 50%), rispondeva che:

“la risposta all’interpello n. 791/2021 si riferisce all’applicazione del comma 8-bis, dell’articolo 119 del decreto Rilancio, nella formulazione vigente al 31 dicembre 2021, riferito all’ampliamento temporale dell’agevolazione in taluni casi specifici.

In particolare, la disposizione pro tempore vigente stabiliva che le persone fisiche al di fuori dell’esercizio di attività d’impresa o di arti e professioni, potevano fruire del Superbonus con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.

Ciò a condizione, tuttavia, che al 30 giugno di tale anno fossero stati effettuati almeno il 60 per cento dell’intervento complessivo.

In tale contesto è stato, pertanto, precisato che, stante la formulazione della norma, la predetta percentuale andava commisurata all’intervento complessivamente considerato e non solo ai lavori ammessi al Superbonus.

Tale criterio si ritiene valido anche con riferimento alle nuove disposizioni contenute nel citato comma 8-bis dell’articolo 119, del decreto Rilancio, come sostituito dalla legge di Bilancio 2021”.

NDR: Potrebbe interessarti anche...

[La dimostrazione del 30% del Superbonus per le villette entro il 30 settembre](#)

[Superbonus per immobili posseduti da unico proprietario con assimilazione a condominio](#)

A cura di Federico Gavioli

Mercoledì 13 Luglio 2022