

Superbonus sugli immobili unifamiliari: attenzione alla scadenza del 30 settembre

di [Nicola Forte](#)

Pubblicato il 12 Settembre 2022

In vista della **scadenza del 30 settembre** vediamo alcune **possibili indicazioni pratiche** per dimostrare che l'**avanzamento dei lavori da Superbonus** sulle **villette unifamiliari** ha **superato il minimo del 30%**.

La Commissione di monitoraggio istituita presso il Consiglio superiore dei lavori pubblici ha fornito le prime indicazioni sui criteri da seguire per fornire dimostrazione che gli interventi ai fini del Superbonus effettuati sugli immobili unifamiliari hanno raggiunto entro il 30 settembre il 30% di avanzamento.

In questi casi è prevista la possibilità di fruire della detrazione del 110 per cento anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.

Si tratta, però, delle prime indicazioni. Invece l'Agenzia delle entrate non si è ancora espressa.

Secondo il parere reso dalla Commissione, non è necessario predisporre un SAL, ma è sufficiente la redazione di una dichiarazione del direttore dei lavori attribuendo alla stessa data certa, supportando la stessa con copiosa documentazione, come foto, fatture, bolle e libretto delle misure.

In tal senso sono state prese in considerazione alcune delle proposte della Rete delle professioni tecniche.

La disposizione normativa (art. 119 del D.L. n. 34/2020) è estremamente lacunosa.



Prevede espressamente che deve essere considerato l'intervento nel suo complesso, tenendo anche conto, sia pure facoltativamente, dei lavori che attribuiscono il diritto a fruire delle detrazioni edilizie in misura inferiore.

Nello stesso senso si è pronunciata la Commissione uniformemente a quanto affermato dall'Agenzia delle entrate con la risposta all'[istanza di interpello n. 791/2021](#).

Il problema dell'avanzamento lavori da Superbonus sugli immobili unifamiliari: come certificare il minimo del 30%?

Naturalmente il contribuente dovrà valutare la scelta più conveniente, che più probabilmente gli consentirà di raggiungere l'avanzamento minimo del 30 per cento.

La diversa scelta si pone in stretta relazione con il grado di avanzamento dei singoli interventi.

Solitamente iniziano precedentemente i lavori che attribuiscono il diritto alla detrazione del 110 per cento.

In questo caso è più conveniente effettuare la verifica del raggiungimento della percentuale minima considerando solo il Superbonus.

Come già anticipato, secondo la Commissione non è necessaria la redazione di un SAL, ma il direttore dei lavori dovrà predisporre più semplicemente una dichiarazione senza fornirne alcuna comunicazione né in comune né all'Enea.

La Commissione ha posto particolare attenzione alla modalità di predisposizione di tale dichiarazione che non ha natura di autocertificazione.

In buona sostanza non sarà sufficiente asseverare il raggiungimento della condizione, ma dovrà essere spiegato come è stato effettuato il conteggio oltre al fatto che il direttore dei lavori dovrà fondare quanto dichiarato su idonea documentazione probatoria.

Alcune indicazioni pratiche per dimostrare l'avanzamento del cantiere

A titolo esemplificativo la Commissione fa riferimento al libretto delle misure, al rilievo fotografico della consistenza dei lavori, la copia delle bolle e la copia delle fatture.

Si tratta, però, solo di indicazioni. Pertanto, più in generale, il professionista potrà fare riferimento a tutto il materiale che considera utile a supportare quanto da lui dichiarato.

Un altro punto da affrontare riguarda le modalità per attribuire certezza alla predetta dichiarazione.

La stessa dovrà essere trasmessa al soggetto committente e all'impresa capofila a mezzo PEC o tramite raccomandata.

Non viene però chiarito se le spese tecniche debbano o meno essere considerate al fine di verificare il raggiungimento della percentuale del 30 per cento.

La soluzione dovrebbe essere ragionevolmente positiva anche perché le stesse spese assumono rilevanza al fine di verificare il raggiungimento del SAL della misura del 30 per cento al fine di effettuare la cessione del credito o per fruire dello sconto in fattura.

La questione è ancora aperta ed allora non resta che attendere ulteriori chiarimenti.

NdR: Potrebbe interessarti anche...

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

[Superbonus 110%: interventi su edificio unifamiliare sprovvisto del certificato di abitabilità-agibilità](#)

[Superbonus 110%: abitazione unifamiliare divisa in particelle catastali – Risposta al volo](#)

A cura di Nicola Forte

Lunedì 12 settembre 2022