

ADOBESTOCK



Ricostruzione. I lavori in zone terremotate restano al 110%

Superbonus al 65% per un altro anno solo per i cantieri avviati

La maxi-agevolazione

Giorgio Gavelli

Sono due gli interventi contenuti nel disegno di legge di Bilancio 2025 riferiti al Superbonus.

La prima modifica condiziona l'applicabilità dell'aliquota di detrazione del 65% per le spese 2025 a determinati adempimenti, com-

vo comma 8-sexies dell'articolo 119 e che riguarda il periodo di detrazione delle spese Superbonus sostenute nel 2023. Attualmente, infatti, le norme stabiliscono una situazione abbastanza singolare, in base alla quale (si veda «Il Sole-24 Ore» del 24 giugno):

- per le spese sostenute nel 2022 (ordinariamente detraibili in quattro anni) era stata resa possibile la detrazione in dieci quote annuali di pari importo, a partire dal periodo d'imposta 2023, con opzione da effettuarsi nella di-

più entro lo scorso 15 ottobre. La seconda, invece, concede la tanto sospirata “spalmatura” decennale (in forma opzionale) a chi ha sostenuto spese Superbonus nel 2023, vincolando però la scelta alla presentazione di una dichiarazione integrativa.

Più in dettaglio, la detrazione Superbonus al 65% per le spese sostenute nel 2025 è prevista, in base al comma 8-bis, primo periodo dell'articolo 119 del Dl 34/2020, per gli interventi realizzati da:

- condomini (anche per i lavori “trainati” eseguiti dalle persone fisiche nelle singole unità immobiliari condominiali);
- persone fisiche relativamente a edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche;
- Onlus, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale, iscritte nei competenti Registri nazionali, regionali o delle province autonome.

Il nuovo comma 8-bis2, che si vorrebbe introdurre, limita l'applicabilità di questa aliquota alle sole ipotesi in cui, alla data del 15 ottobre 2024:

- in caso di interventi diversi da quelli effettuati dai condomini, risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (Cilas);
- in caso di interventi realizzati da condomini, risulti adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e presentata la Cilas;
- in caso di interventi che comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici, risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

Senza questi requisiti, il sSuperbonus per i soggetti interessati termina con le spese sostenute

chiarazione (Redditi o 730) da presentarsi nel 2024 per l'anno 2023, a condizione che la prima rata di detrazione non fosse stata inserita nel modello dichiarativo dell'anno precedente;

- le spese sostenute dal 2024 devono essere ripartite in dichiarazione dei redditi in un arco temporale di dieci anni;
- nulla era previsto per le spese



La data chiave è il 15 ottobre: entro questo termine devono essere state presentate le Cilas



Per spalmare in dieci anni le spese 2023 necessaria un'integrativa

sostenute nel 2023, per le quali, quindi, restava come unica possibilità la ripartizione in quattro anni.

Poiché il minor numero di rate stava provocando notevoli problematiche ai tanti soggetti privi di capienza (e “bloccati” dal mercato quasi inesistente), bene ha fatto il legislatore a prevedere l'opzione della “spalmatura” decennale della detrazione a partire dal 2023. Il ritardo nella vigenza di questa misura – che diverrà efficace, salvo modifiche, il 1° gennaio prossimo, con il termine di presentazione delle dichiarazioni relative al 2023 ampiamente scaduto – ha costretto a veicolare l'opzione (irrevocabile) in una dichiarazione integrativa (del modello Redditi/2024 o 730/2024) da presentarsi entro il termine per la dichiarazione successiva.