

Normativa e prassi

Condominio prima, casa unica dopo: sì al Superbonus e con tempi lunghi

21 Gennaio 2022

La versione attuale della norma prevede che, nel caso di interventi effettuati sulle parti comuni, l'agevolazione spetta per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2025



Ai lavori eseguiti su due unità immobiliari costituenti un condominio minimo, che a fine interventi saranno accorpate, si applica il *Superbonus* "condomini", con i suoi attuali termini. Per fruire dell'agevolazione, infatti, continua a valere la regola, secondo la quale conta la situazione esistente all'inizio dei lavori e non alla fine.

È la lineare risposta (la **n. 40** del 21 gennaio 2022) fornita dall'Agenzia delle entrate a un contribuente in procinto di acquistare, una per sé, l'altra per il coniuge, due unità immobiliari facenti parte di un unico edificio, costituendo un mini condominio. Considerato che l'edificio sarà sottoposto a un intervento di demolizione e ricostruzione agevolato, dopo il quale i due immobili saranno catastalmente accorpate, l'istante chiede chiarimenti sul termine per il sostenimento delle spese agevolate e quali siano le conseguenze, in caso di lavori non conclusi entro la scadenza fissata per i pagamenti.

Dopo il consueto riepilogo della disposizione di riferimento (**articolo 119**, DI "Rilancio") e della connessa prassi (tra le altre, circolari nn. 24 e 30 del 2020), l'Amministrazione ricorda che l'ultimo Bilancio (articolo 1, comma 28, legge n. 234/2021), sostituendo il comma 8-*bis* dell'articolo 119, ha previsto termini differenziati di scadenza del beneficio fiscale in funzione di chi sostiene le spese. In particolare, nella versione attuale, la regola stabilisce, tra l'altro, che nel caso di interventi

effettuati sulle parti comuni degli edifici in condominio il *Superbonus* spetta per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2025, con una progressiva diminuzione della percentuale di detrazione. Questa, infatti, è pari al 110% delle spese sostenute entro il 31 dicembre 2023, al 70% di quelle sostenute entro il 31 dicembre 2024 e al 65% di quelle sostenute nel 2025.

Tanto detto, aggiunge, che, ai fini del *Superbonus*, va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante dagli stessi. Tale criterio si deve applicare non solo per la determinazione dei limiti di spesa ammessi alla detrazione, ma anche per individuare il limite temporale di vigenza dell'agevolazione.

Pertanto, considerato che, all'inizio dei lavori, l'edificio sarà costituito in condominio, la detrazione spetta, sia pure con le diverse aliquote indicate, per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, mentre non importa quando siano conclusi i lavori: ai fini dell'agevolazione è solo necessario che siano effettivamente realizzati e completati. Condizione che l'Agenzia verificherà al momento del controllo.

di
r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/condominio-prima-casa-unica-dopo-si-al-superbonus-e-tempi>