

Superbonus e altre detrazioni in condominio: gli aggiornamenti a marzo 2022

Per il **Superbonus in condominio** e, più in generale, per i lavori condominiali, il primo trimestre 2022 è stato ricco di **novità**.

Si tratta di modifiche e aggiornamenti salienti, che impattano in maniera diretta e massiccia sull'operato dell'**amministratore condominiale**.

Superbonus in condominio: novità e aggiornamenti

Come detto, a partire da gennaio 2022, il Superbonus in condominio è stato oggetto non soltanto di numerosi aggiornamenti, ma anche di un ampio dibattito (in parte ancora in corso) che è andato a modificarne la disciplina dal punto di vista normativo e fiscale.

Ripercorriamo in ordine cronologico tutte le principali tappe:

- **1 gennaio 2022:** entrata in vigore della Legge 30 dicembre 2021, n. 234 (c.d. Legge di Bilancio 2022)
- **27 gennaio 2022:** entrata in vigore del D.L. 27 gennaio 2022, n. 4 (c.d. Sostegni Ter)
- **3 febbraio 2022:** nuovo provvedimento dell'Agenzia delle Entrate su cessione del credito e sconto in fattura, con nuovo modello e relative istruzioni per la compilazione
- **14 febbraio 2022:** firma decreto Mite (Ministero Transizione Ecologica) sui nuovi tetti massimi di spesa per gli interventi oggetto di Superbonus
- **26 febbraio 2022:** entrata in vigore del D.L. 25 febbraio 2022, n. 13 (c.d. correttivo del Sostegni Ter)
- **1 marzo 2022:** pubblicazione report Enea sui lavori agevolati con Superbonus (aggiornato al 28 febbraio 2022)
- **3 marzo 2022:** [aggiornamento sul Superbonus](#) a cura del Servizio Studi della Camera dei Deputati

Passiamo ora **brevemente in rassegna** tali provvedimenti e documenti.

01/01/2022 – Superbonus in condominio: la Legge di Bilancio 2022

La **Legge di Bilancio 2022** è intervenuta su numerosi aspetti inerenti il Superbonus in condominio. Riassumiamo di seguito quelli salienti.

Proroga delle scadenze per il Superbonus in condominio

Ecco i **nuovi termini** per l'esecuzione di lavori agevolati con il Superbonus (*validi sia per i lavori trainanti sia per quelli trainati eseguiti congiuntamente*).

– Condomini, persone fisiche (edifici da 2 a 4 u.i) e organizzazioni non lucrative:

- **110%** per le spese fino al **31/12/2023**
- **70%** per spese fino al **31/12/2024**
- **65%** per le spese fino al **31/12/2025**
- **ATTENZIONE:** *il beneficio fiscale va ripartito in 4 quote annuali di pari importo.*

– Persone fisiche su edifici unifamiliari:

- **110%** per le spese fino al **31/12/2022** (*se al 30/06/2022 è già stato eseguito almeno il 30% dei lavori*)

– IACP o cooperative:

- **110%** per le spese fino al **31/12/2023** (*se al 30/06/2023 è già stato eseguito almeno il 60% dei lavori*)

Cessione del credito e sconto in fattura

Le opzioni relative a **cessione del credito e sconto in fattura** hanno le seguenti scadenze:

- **31/12/2025** per gli interventi trainanti e trainati agevolati con il Superbonus
- **31/12/2024** per i lavori oggetto di altri benefici fiscali (ad. es. Bonus Facciate)

Altri **aspetti salienti** sono i seguenti:

1. diventa obbligatorio il **visto di conformità** per accedere a cessione del credito e sconto in fattura anche per i lavori oggetto di benefici fiscali diversi dal Superbonus
2. il visto di conformità, peraltro, diventa obbligatorio anche nell'ipotesi di fruizione della **detrazione nella dichiarazione dei redditi**, tranne quando questa è presentata direttamente dal contribuente sfruttando la precompilata
3. sono **detraibili** anche le spese relative al rilascio di visto di conformità, asseverazioni e attestazioni
4. per asseverare la **congruità dei prezzi**, i tecnici abilitati dovranno far riferimento anche ai valori massimi stabiliti con **nuovo decreto del Mite** (vedi sotto)
5. **non sono invece necessari visto di conformità**, asseverazioni e attestazioni per cessione del credito o sconto in fattura relativi ad **opere in edilizia libera** o il cui importo sia inferiore a 10.000 euro, eseguite su unità private o parti comuni condominiali (ad eccezione del bonus facciate).

6. Per quanto concerne il limite di cessioni del credito, si vedano più sotto i capitoli dedicati al [Sostegni Ter](#), al [Provvedimento delle Entrate](#) e al [“Correttivo” del Sostegni Ter](#).

Detrazioni fiscali diverse dal Superbonus in condominio

Giusto un cenno a due bonus fiscali di particolare interesse, disciplinati dalla Legge di Bilancio 2022:

- il **bonus facciate** scende dal 90% al **60%** nel 2022
- per l'**abbattimento delle barriere architettoniche** la detrazione fiscale prevista fino al 31/12/2022 è del **75%** e si può fruire in 5 anni.

27/01/2022 – Il decreto Sostegni Ter

Dopo l'accertamento di **frodi miliardarie**, nel settore dei bonus fiscali per i lavori condominiali (emerse anche grazie a controlli ed azioni di contrasto istituite con il [DL 157 del 12/11/2021, c.d. Antifrodi](#)), la nuova contromossa messa in campo dal Governo Draghi si è tradotta nell'[articolo 28 del decreto legge 27 gennaio 2022, n. 4](#) (il cosiddetto **Sostegni Ter**).

In estrema sintesi, il provvedimento:

1. nel caso in cui il contribuente opti per le opzioni alternative alla fruizione diretta delle detrazioni fiscali, **ha vietato ulteriori cessioni del credito dopo la prima**
2. ha consentito una ulteriore cessione per i soli crediti che fossero già stati oggetto di cessione alla data del 7 febbraio 2022.

Attenzione: [come vedremo tra pochissimo, queste disposizioni il 25 febbraio 2022 sarebbero state oggetto di nuove modifiche.](#)

04/02/2022 – Cessione credito e sconto in fattura: il nuovo modello delle Entrate

Proprio sulla scia di quanto disposto dalla [Legge di Bilancio 2022](#) e dall'articolo 28 del [Decreto Sostegni Ter](#), il 4 febbraio 2022 l'Agenzia delle Entrate ha predisposto [il nuovo modello](#) per esercitare le opzioni di fruizione delle detrazioni relative ai seguenti interventi:

- lavori oggetto di Superbonus 110%,
- ristrutturazione edilizia,
- recupero o restauro della facciata degli edifici,
- riqualificazione energetica,
- riduzione del rischio sismico,
- installazione di impianti solari fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici

Invio della comunicazione: quando

Il nuovo modello di comunicazione deve essere inviato:

- **entro il 16 marzo dell'anno successivo** a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione
- **entro il 7 aprile 2022** per le spese sostenute nel 2021, nonché per le rate residue non fruitive delle detrazioni riferite alle spese sostenute nel 2020

ATTENZIONE: con un [emendamento al decreto Sostegni Ter](#) approvato il 15 marzo dalla Commissione Bilancio del Senato, il termine del 7 aprile è stato poi prorogato al 29 aprile. Di conseguenza, la precompilata sarà messa a disposizione dall'Agenzia delle Entrate a partire dal 23 maggio 2022.

Invio della comunicazione: come e chi

La Comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle **parti comuni degli edifici** può essere inviata, esclusivamente, mediante i **canali telematici** dell'Agenzia delle Entrate.

Ad inviarla deve essere:

- **l'amministratore condominiale** per gli interventi che non necessitano di visto di conformità e attestazione (*vedi sopra*)
- **l'amministratore condominiale** o il **sogetto che rilascia il visto di conformità** per tutti gli altri interventi
- **il sogetto che rilascia il visto di conformità** per le rate residue non fruitive delle detrazioni

Parti comuni condominiali e cessione del credito

Per gli interventi sulle parti comuni condominiali:

- **il condomino che cede il credito** lo comunica all'amministratore condominiale indicando l'ammontare del credito ceduto e il codice fiscale del cessionario
- **l'amministratore condominiale** invia ai condòmini che hanno ceduto il credito, il protocollo telematico della Comunicazione

Attenzione: per approfondire che cosa accade qualora l'amministratore condominiale non provveda alla Comunicazione nei modi e nei tempi corretti, [leggi quest'articolo](#).

Divieto di ulteriori cessioni del credito

Il provvedimento delle Entrate chiarisce e ratifica che:

- i fornitori che hanno applicato lo **sconto in fattura** possono cedere una sola volta il credito, ad altri soggetti compresi gli istituti finanziari
- i crediti che sono già stati **oggetto di una cessione entro il 7 febbraio 2022** possono essere ceduti solo un'altra volta ad altri soggetti compresi gli istituti finanziari

Attenzione: [queste indicazioni saranno poi oggetto di revisione. Lo vedremo a breve.](#)

Le istruzioni pratiche per compilare il nuovo modello

Oltre al nuovo modello per la comunicazione della cessione del credito e dello sconto in fattura, l'Agenzia delle Entrate ha fornito:

- [le istruzioni per la compilazione](#)
- [le specifiche tecniche](#)

14/02/2022 – Superbonus in condominio: il decreto Mite con i nuovi tetti di spesa

Come premesso sopra, la Legge di Bilancio 2022, comma 28, lettera i) ha stabilito che la **congruità dei prezzi** per l'ottenimento del Superbonus, debba essere asseverata facendo riferimento anche ai **valori massimi** individuati da un decreto che il Mite (Ministero per la Transizione Ecologica) avrebbe dovuto emanare entro il **9 febbraio 2022**.

Decreto che, in realtà, [il ministro Roberto Cingolani ha firmato](#) solo il **14 febbraio 2022** e che diventerà operativo 30 giorni dopo la sua pubblicazione in Gazzetta Ufficiale.

[Cliccando qui](#) è possibile scaricare il **prospetto con i valori aggiornati** i quali, come specificato dal ministro:

- sono stati aumentati di circa il 20% rispetto per adeguarsi ai rincari delle materie prime e all'inflazione
- sono da considerarsi al netto di Iva, prestazioni professionali, installazioni e manodopera.

26/02/2022 – Cessione del credito, sconto in fattura: il “correttivo” del Sostegni Ter

Come più volte premesso sopra, nel dibattito, ancora in corso, sul numero massimo di **cessioni del credito** consentite per porre un freno alle frodi in materia di bonus fiscali sui lavori edili, è intervenuto, il 25 febbraio 2022, il [Decreto Legge 13/2022](#) (cosiddetto “correttivo del Sostegni Ter”, entrato in vigore il 26/02).

Il provvedimento in oggetto ha abrogato l'articolo 28, comma 1, del Decreto Sostegni Ter ([vedi sopra](#)) e ha previsto:

- due ulteriori cessioni dopo la prima per i **crediti derivanti da sconto in fattura**, a patto che tali cessioni avvengano a favore di banche e intermediari finanziari
- due ulteriori cessioni dopo la prima in caso di **opzione di cessione del credito**, a patto, anche in questo caso, che tali nuove cessioni avvengano a favore di banche e intermediari finanziari
- il **divieto di cessioni parziali del credito** successivamente alla prima comunicazione dell'opzione all'Agenzia delle Entrate. Il credito d'imposta, dunque, è cedibile solo per intero, e vi sarà attribuito un **codice identificativo univoco** da indicare nelle comunicazioni delle eventuali successive cessioni.

01/03/2022 – Superbonus in condominio: i dati dell'Enea

Dopo aver passato in rassegna l'evoluzione normativa e fiscale degli ultimi mesi in materia di Superbonus in condominio e altre detrazioni sui lavori condominiali, resta una domanda: **quale indotto** stanno generando gli interventi di riqualificazione agevolati?

La risposta più aggiornata è quella fornita dall'Enea, nel [report diffuso il 1 marzo 2022](#).

Super Ecobonus 110% 1 marzo 2022

		Totale nazionale		
			% lavori realizzati	% edifici % Invest.
N. di asseverazioni		122.548		
Totale investimenti ammessi a detrazione		21.144.508.224,72 €		
Totale investimenti per lavori conclusi ammessi a detrazione		14.772.730.287,19 €	69,9%	
Detrazioni previste a fine lavori		23.258.959.047,19 €	Onere a carico dello Stato	
Detrazioni maturate per i lavori conclusi		16.250.003.315,91 €		
di cui	Condomini			
	N. di asseverazioni condominiali	19.050		15,5%
	Tot. Inv. Condominiali	10.258.928.141,70 €		48,5%
	Tot. Lavori Condominiali realizzati	6.584.941.448,55 €	64,2%	
	Edifici unifamiliari			
	N. di asseverazioni in edifici unifamiliari	64.158		52,4%
	Tot. Inv. in edifici unifamiliari	7.080.313.120,49 €		33,5%
	Tot. Lavori in edifici unifamiliari realizzati	5.289.278.288,54 €	74,7%	
	U.I. funzionalmente indipendenti			
N. di asseverazioni in unità immob. indipendenti	39.337		32,1%	
Tot. Inv. in unità immob. indipendenti	3.804.017.325,78 €		18,0%	
Tot. Lavori in unità immob. indipendenti realizzati	2.897.758.755,91 €	76,2%		
		Investimento medio		
Condomini		538.526,41 €		
Edifici unifamiliari		110.357,45 €		
U.I. funzionalmente indipendenti		96.703,29 €		

Come si può vedere dalla tabella, su un totale di investimenti agevolati da Superbonus e ammessi a detrazione superiore ai 21 miliardi di euro, (relativi a più di 122mila interventi edilizi agevolati in corso al 28 febbraio 2022) **circa la metà fanno capo al condominio**, e di questi quasi il 65% (pari a oltre 6 miliardi e mezzo di euro) si riferiscono a **lavori condominiali portati a termine**.

Altro dato interessante: **l'investimento medio in condominio** supera il mezzo milione di euro.

Ma altri dati rilevanti sono quelli comunicati dall'Agenzia delle Entrate nel corso dell'[audizione in Senato del 10 febbraio 2022](#). Ecco quelli salienti:

- al 31/12/2021 le cessioni e gli sconti in fattura comunicati alle Entrate sono stati 4,8 milioni (0,1 milioni nel 2020 e 4,7 milioni nel 2021), di cui riferibili al Superbonus 1,3 milioni
- il controvalore di tali opzioni ammontava a oltre 38,4 miliardi di euro (0,6 miliardi nel 2020 e 37,8 miliardi nel 2021), di cui 13,3 miliardi riferibili al Superbonus.

Decisamente più preoccupanti e negativi altri numeri diffusi dalle Entrate:

- i crediti d'imposta inesistenti scovati dall'Agenzia e dalla Guardia di Finanza ammontavano a 4,4 miliardi di euro
- più della metà di tali crediti (2,3 miliardi di euro) sono stati oggetto di sequestri preventivi dell'Autorità Giudiziaria
- 160 milioni di euro sono stati direttamente scartati dalle Entrate sulla piattaforma "cessione crediti" grazie alle disposizioni introdotte dal [Decreto Antifrodi](#) del novembre 2021.