

COMUNICATO DEL MINECONOMIA FISSA IL TERMINE PER L'AGEVOLAZIONE AL 110%

Nodo delibere condominiali e Cilas entro il 25 novembre

Con il via libera al decreto Aiuti-quater, la detrazione maggiorata nella misura del 110% si può applicare ai condomini anche in presenza di una delibera dell'assemblea e della presentazione del titolo abilitativo (Cilas) entro il prossimo 25 novembre. La detrazione, invece, si riduce al 90% per coloro che non hanno deliberato in assemblea fino ad oggi, in considerazione dei contenuti del citato decreto.

Il chiarimento è arrivato sul filo di lana in sede di presentazione in conferenza stampa dei principali contenuti del decreto legge "Aiuti-quater", licenziato pochi giorni orsono dal Consiglio dei ministri e dopo la pubblicazione del comunicato ufficiale.

Le novità, confermate, riguardano, infatti, l'anticipazione della rimodulazione al 90% per le spese sostenute nel 2023 per i condomini e l'introduzione della possibilità di accedere, anche per il prossimo anno, al beneficio da parte dei proprietari di singole abitazioni, a condizione che si tratti di prima casa e si trovino sotto una determinata soglia di reddito (15mila euro, tenendo conto del quoziente familiare).

Dalla bozza di decreto in circolazione si evince che con un intervento sul comma 8-bis dell'art. 119 del dl

34/2020, è stato previsto che gli interventi agevolati, che vengono eseguiti dai condomini e dalle persone fisiche su parti comuni di edifici interamente posseduti, purché composti da massimo quattro unità immobiliari, ma anche dalle persone fisiche per gli interventi sulle singole unità immobiliari (sempre nel limite delle due unità immobiliari per gli interventi di riqualificazione energetica, compresi gli edifici unifamiliari, oppure su unità immobiliari "indipendenti e autonome" site in edifici plurifamiliari), al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, si possa fruire della detrazione maggiorata nella misura del 110%, per le spese sostenute, a decorrere dal 1/07/2020 e fino al 31/12/2022, del 90% per le spese sostenute nell'anno 2023, del 70% per le spese sostenute nell'anno 2024 e del 65% per quelle sostenute nel 2025; l'agevolazione si ritiene spettante, nella stessa misura, anche per le Onlus, le organizzazioni di volontariato e le associazioni di promozione sociale iscritte negli appositi registri.

La riduzione dell'aliquota dal 110% al 90% con particolare riferimento alle spese sostenute nell'anno 2023, tuttavia, non si applica agli interventi per i

quali alla data di entrata in vigore del decreto "Aiuti-quater" è stata presentata la Cilas (non pare interessare l'avvio dei lavori) o sono state avviate le formalità amministrative per l'acquisizione del titolo abilitativo per gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici.

Il superbonus si applica, invece, nella misura del 110% fino al 31/03/2023 per le villette unifamiliari che abbiano completato il 30% dei lavori entro il 30/09/2022 mentre per i condomini la detta detrazione maggiorata, nella misura del 110%, si applica per coloro che deliberano in assemblea e presentano la comunicazione di inizio lavori asseverata (Cilas) entro il 25/11/2022 mentre si riduce al 90% per coloro che non hanno deliberato in assemblea.

Di conseguenza, è evidente che si introduce una fase transitoria, da sfruttare per pochissimi giorni (nove), al fine di fruire della detrazione del 110% mentre coloro che non sono in possesso di una delibera approvata sono, di fatto, esclusi dall'incentivo fruibile nella misura massima. Sul punto, peraltro, si ricorda che il condominio, anche minimo, può ottenere la detrazione del 110% ma, ai sensi del nuovo comma 9-bis dell'art. 119 del dl 34/2020, inseri-

to dal comma 1 dell'art. 63 del dl 104/2020, come modificato dal comma 66 della legge 178/2020, le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'approvazione dei detti interventi, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresentino la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio. Non solo. Le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato, sono valide se approvate con le stesse modalità appena indicate, a condizione che i condomini, ai quali sono imputate le spese, esprimano parere favorevole (Agenzia delle Entrate, risposte nn. 499/2021 e 620/2021), dopo che l'agenzia ha confermato la possibilità che il condominio o i condomini che intendono usufruire della detrazione possano farsi carico dell'intera spesa.

Infine, oltre alla delibera, si prevede che «risulti effettuata la Cilas» alla data del 25/11/2022, con la conseguenza che risulta necessario l'invio della comunicazione e l'ottenimento del numero di protocollo entro la predetta data.

Fabrizio G. Poggiani

© Riproduzione riservata

