

Superbonus 110%, pubblicata la nuova Guida ANCE

Il documento chiarisce gli orientamenti del Fisco sull'applicabilità della detrazione fiscale contenuti nella Circolare 23/E

di [Redazione tecnica](#) – 12.07.2022

A seguito della pubblicazione della **Circolare n. 23/E dell'Agenzia delle Entrate**, che fa il punto sull'applicabilità del **Superbonus 110%**, ANCE ha pubblicato una **Guida alla lettura** del documento per chiarire gli orientamenti del Fisco sul tema.

Superbonus 110%: la nuova Guida di ANCE all'agevolazione fiscale

La [nuova Guida di ANCE](#) è strutturata con questi contenuti:

- Soggetti che possono fruire del Superbonus;
- Edifici interessati;
- Tipologie di intervento;
- Spese ammesse alla detrazione;
- Opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito in alternativa alle detrazioni;
- Adempimenti procedurali.

In particolare, ANCE ricorda che, con la Circolare 23/E dello scorso 23 giugno 2022, il Fisco ha fornito un riepilogo degli orientamenti espressi in questi primi due anni di applicazione del Superbonus 110%, introducendo **nuovi chiarimenti innovativi** rispetto ad interpretazioni fornite in precedenza.

Si tratta di un vero e proprio **vademecum** su beneficiari, edifici interessati, interventi, spese ammesse all'agevolazione, opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito, oltreché adempimenti procedurali, aggiornato con le ultime novità normative introdotte alla disciplina originaria contenuta agli articoli 119- 21 del Decreto Legge n. 34/2020 ("**Decreto Rilancio**"), convertito in legge n. 77/2020, escludendo solo le recenti modifiche intervenute in tema di opzione per lo **sconto in fattura** e la **cessione del credito** introdotte, da ultimo, dal decreto legge n. 50/2022 (cd. "**Decreto Aiuti**"), attualmente in corso di conversione, e che sono state oggetto di chiarimento con la circolare 27 maggio 2022, n. 19/E.

Superbonus 110%: le scadenze previste

Come spiega ANCE, per effetto delle modifiche intervenute, il Superbonus 110% si applica alle spese sostenute entro il:

- **30 giugno 2022** per le **associazioni e società sportive dilettantistiche** iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c), del d.lgs. n. 242 del 1999, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi; per gli interventi effettuati su unità immobiliari dalle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione (cd **unifamiliari, o unità indipendenti**), ovvero per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022, a condizione che alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non agevolati;
- **30 giugno 2023**, dagli **IACP** comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di «in house providing», per gli interventi di risparmio energetico e dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa ovvero per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023, a condizione che alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo;
- **31 dicembre 2025**, dalle **organizzazioni non lucrative di utilità sociale** di cui all'articolo 10 del d.lgs. n. 460 del 1997, dalle **organizzazioni di volontariato** iscritte nei registri di cui all'articolo 6 della legge n.

266 del 1991 e dalle **associazioni di promozione sociale** iscritte nei registri previsti dall'articolo 7 della legge n. 383 del 2000; dalle **persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, per interventi su edifici composti **da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate**, posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, con una **progressiva diminuzione della percentuale di detrazione** (110% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023; 70% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2024; 65% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025); dai **condomini**, con un decalage della percentuale di detrazione (110% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023; 70% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2024; 65% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025).

Il dubbio sulle unifamiliari

Un'importante nota sulla scadenza al 30 giugno 2022 per le unifamiliari. ANCE ritiene che, in attesa di nuovi pronunciamenti in materia, nel caso in cui i lavori siano avviati (es. **presentazione CILAS**) entro il 30 giugno 2022, si applica la proroga al 31 dicembre 2022, se al 30 settembre 2022, è stato realizzato il 30% dei lavori. Viceversa, il rilascio in data successiva potrebbe mettere in discussione l'applicabilità del beneficio.

Da questo punto di vista, spiega ANCE, si attendono appunto **chiarimenti per evitare rischi di decadenza dai benefici**, pur ritenendo che ci sia spazio per sostenere l'applicabilità del 110% anche per lavori abilitati da CILAS depositata dopo il 30 giugno 2022.

Gli allegati alla Guida

La guida prosegue poi evidenziando le novità più importanti rispetto alla disciplina generale della misura fiscale, che rimane confermata. Infine l'**Associazione Nazionale Costruttori Edili** ha allegato al documento la **circolare ABI** relativa al concetto di "diligenza" del cessionario nel caso di "concorso in violazione", destinata alle banche associate, e ha fornito anche la **disciplina normativa** attualmente applicabile ai fini del *Superbonus* e dei gli altri bonus fiscali in edilizia, aggiornata con le novità introdotte dal Decreto Aiuti.

[Chiarimenti Ance sul Superbonus 110% - luglio 2022](#)