



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

SUPERBONUS CONDOMINI: COME COGLIERE L'ULTIMA OPPORTUNITÀ DI DETRAZIONE AL 70% ENTRO IL 31 DICEMBRE 2025

Publicato il 17 Settembre 2024 di Sabatino Pizzano



Il Superbonus 110% per i condomini sta per volgere al termine, ma c'è ancora una possibilità da non lasciarsi sfuggire. Per i lavori deliberati entro il 18 novembre 2022, infatti, sarà possibile beneficiare di una detrazione del 70%, a condizione che vengano rispettati alcuni requisiti fondamentali. In questo articolo, analizzeremo nel dettaglio le condizioni da soddisfare e le procedure da seguire per poter usufruire di questa agevolazione fiscale, fornendo esempi pratici e consigli utili sia per i condomini che per i professionisti del settore.

La delibera assembleare

Il punto di partenza per accedere alla detrazione del 70% è rappresentato dalla delibera assembleare. Affinché si possa usufruire dell'agevolazione, infatti, è necessario che l'assemblea condominiale abbia approvato i lavori entro il 18 novembre 2022. È importante sottolineare che non basta una semplice discussione o un accordo verbale: la delibera deve essere stata regolarmente verbalizzata e depositata presso l'amministratore di condominio.

Esempio pratico: supponiamo che un condominio abbia discusso la possibilità di effettuare lavori di riqualificazione energetica durante un'assemblea tenutasi il 15 novembre 2022. Affinché si possa accedere alla detrazione del 70%, però, non è sufficiente che i condòmini si siano trovati d'accordo: è necessario che la delibera sia stata messa ai voti, approvata e verbalizzata entro il 18 novembre 2022.

CILAS: la comunicazione che attesta l'inizio dei lavori

Oltre alla delibera assembleare, per beneficiare della detrazione del 70% è indispensabile che la CILAS (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Superbonus) sia stata presentata all'Agenzia delle Entrate entro il 31 dicembre 2022. Si tratta di un adempimento burocratico fondamentale, che attesta l'avvio dei lavori e permette di usufruire dell'agevolazione fiscale. La CILAS deve contenere una serie di informazioni specifiche, tra cui i dati identificativi del condominio, la tipologia di interventi previsti, l'importo complessivo dei lavori e l'asseverazione di un tecnico abilitato. È importante che la comunicazione sia completa e corretta, per evitare il rischio di vedersi negata la detrazione.

Esempio pratico: immaginiamo che un condominio abbia deliberato l'esecuzione di lavori di efficientamento energetico il 10 novembre 2022. Per poter accedere alla detrazione del 70%, la CILAS dovrà essere presentata all'Agenzia delle Entrate entro il 31 dicembre 2022. Se la comunicazione viene inviata il 2 gennaio 2023, anche se i lavori sono stati deliberati entro il termine previsto, non sarà possibile beneficiare dell'agevolazione.

I pagamenti: un requisito fondamentale per non perdere la detrazione

Un altro aspetto cruciale da tenere in considerazione riguarda i pagamenti. Per poter usufruire della detrazione del 70%, infatti, entro il 31 dicembre 2023 deve essere stato effettuato il pagamento di almeno il 30% dell'importo complessivo dei lavori. Ciò significa che, se ad esempio il costo totale dell'intervento è di 200.000 euro, entro la fine del 2023 dovranno essere stati pagati almeno 60.000 euro. È fondamentale conservare tutte le ricevute e le fatture relative a questi pagamenti, in modo da poterle esibire in caso di controlli da parte dell'Agenzia delle Entrate. I pagamenti devono essere effettuati tramite bonifico bancario o postale, con l'indicazione della causale "Superbonus 110%" e del codice fiscale del beneficiario della detrazione.

Esempio pratico: supponiamo che un condominio abbia deliberato lavori per un importo complessivo di 500.000 euro. Per

poter beneficiare della detrazione del 70%, entro il 31 dicembre 2023 dovranno essere stati pagati almeno 150.000 euro. Se al 31 dicembre 2023 risultano pagati solo 100.000 euro, il condominio perderà il diritto all'agevolazione fiscale.

La conclusione dei lavori

Infine, per poter usufruire della detrazione del 70%, i lavori dovranno essere conclusi entro il 31 dicembre 2025. Si tratta della scadenza ultima per completare gli interventi e per presentare tutta la documentazione necessaria all'Agenzia delle Entrate.

È importante pianificare attentamente i lavori, tenendo conto di eventuali imprevisti o ritardi, in modo da rispettare questa deadline. In caso di mancata conclusione dei lavori entro il termine previsto, infatti, si perderà il diritto alla detrazione, anche se tutti gli altri requisiti sono stati rispettati.

Esempio pratico: *immaginiamo che un condominio abbia deliberato lavori di riqualificazione energetica per un importo di 800.000 euro. La CILAS è stata presentata il 20 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2023 risultano pagati 300.000 euro. Tuttavia, a causa di alcuni ritardi nell'esecuzione dei lavori, gli interventi vengono completati solo il 15 gennaio 2026. In questo caso, nonostante siano stati rispettati tutti gli altri requisiti, il condominio non potrà beneficiare della detrazione del 70%.*

Conclusione

Il Superbonus 110% per i condomini sta per giungere al termine, ma c'è ancora un'ultima opportunità da cogliere per beneficiare di una detrazione del 70%. Per non lasciarsi sfuggire questa possibilità, è fondamentale rispettare tutti i requisiti previsti dalla normativa: dalla delibera assembleare entro il 18 novembre 2022 alla presentazione della CILAS entro il 31 dicembre 2022, dal pagamento del 30% entro il 31 dicembre 2023 alla conclusione dei lavori entro il 31 dicembre 2025.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA