

## IMPOSTE E TASSE

di RAFFAELE PELLINO

### Superbonus, nessun effetto dai progetti in variante alla CILA

Dalla circolare n. 13/E/2023 importanti chiarimenti sulle novità previste per il superbonus.

Con la circolare n. 13/E/2023, l'Agenzia delle Entrate ha fornito importanti chiarimenti sulle novità in materia di superbonus introdotte dal D.L. 176/2022 (decreto Aiuti-quater), dalla legge di Bilancio 2023 e dal D.L. 11/2023. Tra questi, di particolare interesse le indicazioni riguardanti le **varianti alla CILA**.

Nel documento di prassi viene preliminarmente ricordato che, ai sensi dell'art. 1, c. 894 L. 197/2022, per le spese sostenute entro il 31.12.2023, il superbonus continua ad applicarsi nella misura del **110% (senza la riduzione al 90%)** nel caso di interventi agevolativi: *"diversi"* da quelli effettuati dai condomini per i quali, alla data del 25.11.2022, risulta presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA); effettuati dal condominio per i quali la CILA risulta presentata al 31.12.2022 e la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulta adottata in data antecedente al 18.11.2022, sempre che tale data sia attestata dall'amministratore del condominio (nel caso dei c.d. mini condomini, dal condomino che ha presieduto l'assemblea); effettuati dal condominio per il quale la CILA risulta presentata al 25.11.2022 e la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulta adottata tra il 19.11.2022 e il 24.11.2022. La data della delibera assembleare deve essere attestata con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata dall'amministratore del condominio (nel caso dei c.d. mini condomini, dal condomino che ha presieduto l'assemblea); comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici per i quali al 31.12.2022 risulta presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo. Pertanto, tra le condizioni che permettono di beneficiare ancora dell'aliquota al 110% in relazione alle spese sostenute nel 2023, un ruolo di primo piano assume la **data di presentazione della CILA**. In particolare, considerato che il citato c. 894 richiede, per gli interventi rientranti nel superbonus di cui ai primi 3 punti dell'elenco sopra richiamato, la presentazione di una CILA, l'Amministrazione Finanziaria ritiene che, a prescindere dalla circostanza che in applicazione del TU dell'edilizia i lavori richiedano un **titolo edilizio diverso**, la mancata presentazione della CILA nei termini evidenziati non consenta di accedere alle deroghe. Tuttavia, per gli interventi iniziati in data antecedente all'introduzione dell'obbligo di presentazione della CILA, rileva la data di presentazione del diverso titolo abilitativo richiesto dalla normativa all'epoca vigente.

Le deroghe previste dall'art. 1, c. 894 della legge di Bilancio 2023 sono *"tassative"*. Così, ad esempio, un condominio che ha convocato l'assemblea in data 9.11.2022, presentato la CILA il 10.11.2022 e deliberato l'approvazione degli interventi in data 30.11.2022, non può fruire del superbonus 110% anche per il 2023 in quanto la **delibera assembleare** è stata adottata oltre le date normativamente previste, a nulla rilevando la data di convocazione dell'assemblea straordinaria.

Sempre in merito alla comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), occorre tener presente che l'art. 2-bis, c. 1 D.L. 11/2023, con una norma di **interpretazione autentica**, ha statuito che: la presentazione di un progetto in **"variante" alla CILA**, o al diverso titolo abilitativo, non rileva ai fini del rispetto dei termini previsti dall'art. 1, c. 894 della legge di Bilancio 2023; per gli interventi su parti comuni di proprietà condominiale, non rileva l'eventuale *"nuova"* deliberazione assembleare di approvazione della variante. Quindi, ai fini dell'individuazione della disciplina applicabile occorre fare riferimento: in caso di interventi di demolizione e ricostruzione, alla data di presentazione della **CILA "originaria"** o del diverso titolo abilitativo; in caso di interventi condominiali, alla data della **"prima" delibera** di esecuzione dei lavori. Al riguardo, la circolare n. 13/E/2023 ha precisato che, a titolo esemplificativo, costituiscono varianti alla CILA, che **"non" rilevano** ai fini del rispetto dei termini previsti dall'art. 1, c. 894 della legge di Bilancio 2023: le modifiche o integrazioni del progetto iniziale; la variazione dell'impresa incaricata dei lavori o del committente degli stessi; la previsione della realizzazione di interventi trainanti e trainati rientranti nel superbonus, non previsti nella CILA presentata ad inizio dei lavori. In caso di **varianti in "corso d'opera"**, l'Amministrazione Finanziaria ritiene che queste possano essere comunicate alla fine dei lavori e costituiscono integrazione della CILA presentata.

Qualora per gli **interventi "trainanti"** siano rispettate le condizioni previste dall'art. 1, c. 894, lett. da a) a d) della legge di Bilancio 2023, il superbonus spetta nella stessa misura anche per le spese sostenute per gli interventi *"trainati"* effettuati sulle parti comuni dell'edificio nonché per quelli effettuati sulle singole unità immobiliari. In altri termini, al fine di estendere ai lavori trainati, effettuati sulle parti comuni dell'edificio e sulle singole unità immobiliari, il regime agevolativo vigente *"prima"* delle modifiche apportate dalla legge di Bilancio 2023 è sufficiente che tali