

# Superbonus 110% su unifamiliari: demolizione e ricostruzione sino al 30 giugno 2022

---

16 Marzo 2022

Per gli interventi effettuati su unifamiliari il Superbonus spetta sino al 31 dicembre 2022 solo se al 30 giugno 2022 è stato concluso almeno il 30% dell'intervento complessivo. In caso contrario resta fermo il termine del 30 giugno 2022. Ciò vale anche nel caso in cui i lavori comportino la demolizione e ricostruzione. Resta fermo che la percentuale limite del 30% dei lavori va commisurata all'intervento nel suo complesso e non solo ai lavori agevolati al 110%.

Questi ed altri chiarimenti in tema di Superbonus sono stati forniti dal MEF con la risposta all'**Interrogazione n. 5/07599 resa all'On. Fragomeli**.

I diversi quesiti posti hanno portato, tra l'altro, il MEF a confermare **che la proroga al 2025**, con il decalage dell'aliquota che dal 110% per il 2023, scende al 70% per il 2024 e al 65% per il 2025, riguarda **esclusivamente gli interventi effettuati dai condomini e i cd. "mini condomini"** costituiti da due a quattro unità di un unico proprietario o in comproprietà. Questo anche in caso di demolizione e ricostruzione.

Pertanto, gli **interventi di ristrutturazione a mezzo demolizione e ricostruzione effettuati sulle unifamiliari devono rispettare il termine del 30 giugno 2022**, o il più ampio termine del **31 dicembre 2022** fruibile nel caso in cui al 30 giugno 2022 sia stato concluso il 30% dell'intervento complessivo.

Anche su questo aspetto il MEF ribadisce quanto già chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la Faq n. 3 del 2022, per cui in caso di interventi "plurimi", quindi ascrivibili non solo al Superbonus ma anche ad altri Bonus "ordinari", **la percentuale di lavori da effettuarsi al 30 giugno 2022, va calcolata sull'intervento nel suo complesso** e non solo in relazione ai lavori ammessi al Superbonus.

Diversi i chiarimenti forniti dal MEF:

- **l'ampliamento dell'impianto fotovoltaico per la produzione di**

**energia elettrica di proprietà di un privato sito sul lastrico solare condominiale** o anche **l'installazione di un nuovo impianto fotovoltaico** sullo stesso lastrico **per l'alimentazione dell'impianto già installato** si configura come **intervento di manutenzione straordinaria** effettuato sulla **singola unità**. Pertanto, l'intervento rientra tra quelli **agevolati con il Bonus "Ristrutturazione"** di cui all'art. 16-bis del DPR 22 dicembre 917/1986 e **consente** al condomino che sostiene le spese di ristrutturazione di **beneficiare anche del cd. Bonus mobili** per gli acquisti da destinare all'arredo dell'unità immobiliare oggetto di intervento;

- il cd. **"bonus verde"** (detrazione IRPEF del 36% delle spese per le "sistemazioni a verde" sostenute entro il 31 dicembre 2024) consente di detrarre l'intervento di sistemazione a verde nel suo complesso e le opere necessarie alla sua realizzazione. Si tratta di interventi ex novo o di radicale rinnovamento dell'esistente, rispetto ai quali, come chiarito dal MEF **sono escluse le spese per i sistemi di illuminazione e i complementi d'arredo delle stesse aree verdi**;

i **lavori relativi al Superbonus** costituiscono **manutenzione straordinaria** ai sensi dell'art. 119, co. 13-ter, del DL 34/2020 e possono essere **autorizzati con l'approvazione in assemblea condominiale con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio anche qualora vi sia un'alterazione del decoro architettonico** (cfr. il co. 9-bis, dell'art. 119).

Allegati:

- Interrogazione\_n\_507599\_resa\_all'On\_Fragomeli [Apri](#)