

AGEVOLAZIONI

Il punto sui bonus edili nel 2023

di Carla De Luca

OneDay Master

DISCIPLINA SUPERBONUS ALLA LUCE DEL DECRETO AIUTI-QUATER: NOVITÀ E ULTIMI CHIARIMENTI DELLE ENTRATE

Scopri di più >

Dal punto di vista normativo il "faro" nel mondo del **superbonus** è sicuramente il **D.L. 34/2020** (articoli 119,121 e 122- bis).

Ora, la Legge di Bilancio 2023 prima, è il Decreto Aiuti-quater convertito, poi, ne hanno **ulteriormente modificato l'impianto**.

È chiaro che la mole di interpretazioni e circolari sull'argomento (circolare AdE 33/E/2022, circolare AdE 23/E/2022, circolare AdE 19/E/2022; circolare AdE 16/E/2021, circolare AdE 7/E/2021, circolare AdE 30/E/2020, circolare AdE 24/E/2020, circolare AdE 2/E/2020) oltre agli Interpelli pubblicati sul tema dall'Amministrazione finanziaria, nella sezione dedicata del sito web, rende la **fattispecie assai complessa e di difficile studio**.

Con il **31.12.2024** quasi tutti i bonus edilizi termineranno. Dal **2025** si tornerà a regime con il **36% per il bonus ristrutturazione** (salvo ulteriori proroghe del legislatore).

Sopravviverà esclusivamente la norma sul **superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche (75%)**.

In sintesi, la situazione oggi è questa:

Detrazione	2022	2023	2024	2025
Superbonus 110% - unifamiliari / villette (articolo 119 D.L. 34/2020)	Si	Si	No	No
Superbonus 110% - condomini (articolo 119 D.L. 34/2020)	Si	Si (110%/90%)	Si (70%)	Si (65%)
Sismabonus (articolo 16-ter D.L. 63/2013) - 50 / 70% / 75% / 80% / 85%	Si	Si	Si	No
Sismabonus acquisti	Si (30.06 al	Si al 75% e	Si al 75% e	No

(articolo 16 ter D.L. 63/2013)	110%)	85%	85%	
Bonus energetico e sismico	Si	Si	Si	No
(articolo 16 ter D.L. 63/2013)				
Bonus acquisto immobili « green» cl. A e B	No	Si	No	No
(L. 197/2022, articolo 1, comma 76)				
Recupero del patrimonio edilizio ordinario (Articolo 16, c. 1 lett. A),b),c)	Si	Si	Si	Si (36%)
Tuir – Articoli 14 e 16 D.L. 63/2013)				
Bonus facciate (articolo 1, comma 219, L. 160/2019)	Si	No	No	No
Ecobonus (infissi e caldaie) 50% e 65% – Ecobonus 70% - 75%	Si	Si	Si	No
Installazione impianti fotovoltaici (articolo 16 bis TUIR)	Si	Si	Si	No
Installazione colonnine ricarica veicoli elettrici (articolo 16 ter D.L. 63/2013)	Si	Si	Si	No
Bonus Mobili ed Elettrodomestici (Articolo 16 c. 2 D.L. 63/2013)	Si	Si	Si	No
Bonus Verde (Articolo 1 c. 12 L. 205/2017)	Si	Si	Si	No
Superamento/eliminazione barriere architettoniche (articolo 119 ter D.L. 34/2020)	Si	Si	Si	Si
n.b. prevista una semplificazione per l'approvazione in assemblea condominiale: a maggioranza dei partecipanti che rappresentino 1/3 dei millesimi del condominio)				
Bonus mobili articolo 16, D.L. 63/2013	Si	Si	Si	No
	limite di spesa a 10.000 euro	limite di spesa a 8.000 euro	limite di spesa a 5.000 euro	
Bonus verde articolo 1, comma 38, L. 234/2021 e commi 12-15 dell'articolo 1 L. 205/2017	Si	Si	Si	No

Si ricorda, inoltre che, entro il 16.03.2023 dovranno essere comunicate le opzioni per i lavori eseguiti nel 2022.

Superbonus e opzioni per spese a cavallo d'anno - I lavori pagati devono seguire i lavori effettivamente eseguiti (DRE Veneto). Se, dunque, sono stati pagati acconti nel 2022 per lavori

non attestati in un SAL, la somma **non potrà essere oggetto di cessione, ma solo di detrazione.**

Alternativamente, **se nel 2023 sono stati eseguiti dei lavori, a fronte di acconti pagati nel 2022**, il SAL attesterà nel 2023 la compiutezza dei lavori; pertanto, non potranno essere ceduti quei crediti, ma solo gli **oneri 2022 ricompresi nel SAL certificato al 31.12.2022**. Il **momento di pagamento e l'attestazione da parte del tecnico dei lavori devono coincidere.**

In sintesi:

Data pagamento	Sal certificato relativo a quegli oneri	Opzioni	Detrazione in dichiarazione
Anno 2022	No al 31.12.2022, ma nel 2023	No	Si
Anno 2022	Si al 31.12.2022	Si	Si

Va posta particolare attenzione, quindi, da parte di chi appone il **visto di conformità**, ai SAL 2023 che certificano lavori e spese 2022.

Ovviamente l'**invio all'ENEA potrà essere fatto entro 90 giorni**, anche nel 2023.

Per accedere alla **detrazione maggiorata del 110%** anche nel 2023 è necessario che la delibera condominiale sia stata adottata entro il 18 novembre 2022 e che la comunicazione di inizio lavori asseverata (Cilas) sia presentata **entro il 31 dicembre 2022** (o, caso più raro, che la delibera condominiale sia stata adottata tra 19.11.2022 e 24.11.2022 e la CILAS presentata entro il 25.11.2022).

Per immobili di un unico proprietario con 2-4 unità, la CILAS può essere presentata entro il 25.11.2022.

Superbonus dal 2023

A partire dal 2023, le ville **unifamiliari** godranno del superbonus al 90% solo in presenza di alcune condizioni:

- il contribuente deve essere **detentore di diritto di proprietà o altro diritto reale di godimento** sull'immobile oggetto dei lavori;
- l'immobile deve costituire l'**abitazione principale** del contribuente;
- il **quoziente familiare (QF) non deve superare i 15.000 euro** (reddito del nucleo/1 o 2 se ci sono entrambi i coniugi più uno 0,5 per ogni figlio a carico).

Atteso che i casi in cui il superbonus al 90% sarà garantito sono veramente ridotti, possiamo tranquillamente dire addio al superbonus come concepito finora.

Si considerino, ad esempio, i seguenti quattro casi:

Casi	Situazione del nucleo	Reddito anno precedente e qf	Superbonus 90%?
Caso 1	Coniugi e 2 figli a carico	Reddito complessivo nucleo anno X-1 = 60.000 euro Coeff. di divisione = $\frac{60.000}{3} = 20.000$	NO
Caso 2	Coniugi e 2 figli a carico	Reddito complessivo nucleo anno X-1: 45.000 euro Coeff. di divisione = $\frac{45.000}{3} = 15.000$	SI
Caso 3	Coniugi e 1 figlio a carico	Reddito complessivo nucleo anno X-1 = 45.000 euro Coeff. di divisione = $\frac{45.000}{2,5} = 18.000$	NO
Caso 4	Coniugi e 3figli a carico	Reddito complessivo nucleo anno X-1 = 60.000 euro Coeff. di divisione = $\frac{60.000}{4} = 15.000$	SI

Contribuente

Se nel nucleo familiare è presente un coniuge (anche unione civile o convivente)	+ 1
Se nel nucleo familiare sono presenti familiari, diversi dal coniuge di cui all'articolo 12 Tuir, dal soggetto legato da unione civile o dal convivente, che nell'anno precedente quello di sostenimento della spesa si sono trovati nelle condizioni previste nel comma 2 del medesimo articolo 12	in numero pari a:
1 familiare	+ 0,5
2 familiari	+ 1
3 o più familiari	+ 2

In sintesi:

**Ville unifamiliari - 110%
Anno 2023**

PER OPZIONI (cessione del credito o sconto in fattura):

al 30.09.2022 va attestato che almeno il 30% dei lavori sono eseguiti - Non occorre che i lavori siano stati pagati al 30 per cento;

al 31.03.2023 vanno pagate le spese e va fatta la fine lavori; invio del modello di opzione e certificazione del direttore lavori che è stata raggiunta.

REGIME DICHIARATIVO senza opzioni:

al 31.03.2023 devono essere sostenute le spese ma non necessariamente dichiarata la fine lavori; entro l'invio del modello dichiarativo vanno comunque conclusi.

Ville unifamiliari - 90% Se non hanno i requisiti visti sopra.

Anno 2023

Devono rispettare nuovi requisiti:

- il contribuente deve essere detentore di diritto di proprietà o altro diritto reale di godimento sull'immobile oggetto dei lavori;
- l'immobile deve costituire l'abitazione principale del contribuente;
- il quoziente familiare (QF) non deve superare i 15.000 euro.

AGEVOLAZIONI

Come cambia il superbonus dopo la Legge di bilancio 2023

di **Stefano Rossetti**

OneDay Master

DISCIPLINA SUPERBONUS ALLA LUCE DEL DECRETO AIUTI- QUATER: NOVITÀ E ULTIMI CHIARIMENTI DELLE ENTRATE

Scopri di più >

La disciplina del superbonus è stata oggetto di modifiche da parte della **Legge di bilancio 2023**.

Si tratta dell'ennesima integrazione di questa disciplina in meno di tre anni dalla sua istituzione; infatti, ricordiamo che fu introdotta **dall'articolo 119 D.L. 34/2020** in piena emergenza pandemica e solo negli ultimi due mesi tale disciplina è stata ritoccata dal **D.L. 176/2022** (articolo 9, comma 1, lett. a) e, come detto, dalla Legge di bilancio 2023 (articolo 1, commi 10, 894 e 895).

Le modifiche che sono state apportate dalla Legge di bilancio 2023 si vanno ad innestare sulle modifiche operate dal D.L. 176/2022.

L'articolo 9, comma 1, lett. a) del **D.L. 176/2022** ha previsto che gli interventi effettuati:

- **dai condomini;**
- **dalle persone fisiche che detengono immobili fino a 4 unità;**
- **dalle persone fisiche;**
- **ONLUS, ODV, APS** iscritte nei registri ex articolo 119, comma 9, lett. d-bis) del **D.L. 34/2020** sono agevolati fino al **31 dicembre 2025**.

Tuttavia, l'intensità dell'agevolazione scema con il trascorrere del tempo, infatti, le spese:

- sostenute entro il **31 dicembre 2022** sono agevolate nella misura del **110%**;
- che verranno sostenute entro il **31 dicembre 2023** saranno agevolate nella misura del **90%**;
- che verranno sostenute entro il **31 dicembre 2024** saranno agevolate nella misura del **70%**;
- che verranno sostenute entro il **31 dicembre 2025** saranno agevolate nella misura del

65%.

In questo contesto la Legge di bilancio 2023 ha previsto che, limitatamente alle spese che verranno sostenute nel 2023, continuerà ad essere applicabile l'aliquota del 110% in relazione:

- agli interventi **diversi** da quelli effettuati dai condomini per i quali, alla data del **25 novembre 2022**, risulta presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, D.L. 34/2020;
- agli interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulta adottata in data antecedente alla data di entrata in vigore del D.L. 176/2022 (**19 novembre 2022**), sempre che tale data sia attestata, con apposita **dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà** rilasciata ai sensi dell'articolo 47 D.P.R. 445/2000, dall'amministratore del condominio ovvero, nel caso in cui, ai sensi dell'**articolo 1129 cod. civ.**, non vi sia l'obbligo di nominare l'amministratore e i condomini non vi abbiano provveduto, dal condomino che ha **presieduto l'assemblea**, e a condizione che per tali interventi, alla data del 31 dicembre 2022, risulti presentata la CILA, ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, D.L. 34/2020;
- agli interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulta adottata in una data compresa tra quella di entrata in vigore del D.L. 176/2022 (**19 novembre 2022**) e il **24 novembre 2022**, sempre che tale data sia attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata ai sensi dell'articolo 47 D.P.R. 445/2000, dall'amministratore del condominio ovvero, nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 1129 cod. civ., non vi sia l'obbligo di nominare l'amministratore e i condomini non vi abbiano provveduto, dal condomino che ha presieduto l'assemblea, e a condizione che per tali interventi, alla data del 25 novembre 2022, risulti presentata la CILA, ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, D.L. 34/2020;
- agli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, per i quali alla data del **31 dicembre 2022** risulta presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

Alla luce di quanto sopra, dunque, il legislatore, pur prevedendo delle condizionalità particolarmente stringenti, ha concesso ai contribuenti la possibilità di **estendere il massimo beneficio** in relazione ad alcuni interventi limitatamente al periodo d'imposta 2023.

Se non vi saranno ulteriori modifiche nei prossimi mesi, la disciplina del superbonus nel 2024 dovrebbe uniformarsi e la generalità degli interventi dovrebbe essere agevolata nella misura del **70%**.

Da ultimo si sottolinea che un'ulteriore modifica della disciplina è stata apportata dall'articolo 1, comma 10 della Legge di bilancio 2023.

È stato previsto che le **ONLUS, ODV e APS** possono fruire dell'agevolazione in relazione

all'installazione di **pannelli fotovoltaici (interventi trainati) ubicati in aree o strutture non pertinenti**, anche di proprietà di terzi, diversi dagli immobili sui quali sono realizzati gli interventi trainanti, a condizione che tali immobili siano situati **all'interno di centri storici soggetti a vincoli ex articolo 136, comma 1, lett. b) e c) e articolo 142, comma 1, D.Lgs. 42/2004**.