Superbonus: Le modifiche del DL aiuti-quater

21 Novembre 2022

Con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del decreto Aiuti quater, le modifiche alla disciplina del superbonus da ufficiose sono diventate ufficiali.

Condomìni ed edifici plurifamiliari

Il **decreto 176/2022** cambia la disciplina per i **condomìni e** gli **edifici composti da 2 a 4 unità** anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà tra più soggetti, che per le **spese sostenute dal 1° gennaio 2023**, avranno diritto ad una detrazione che scenderà dal 110% al **90% salvo alcune eccezioni.**

La detrazione spetta al **110%** anche nel 2023 per gli **interventi** in relazione ai quali, **al 25 novembre 2022**, risulta effettuata la **CILA** (comunicazione di inizio lavori asseverata) e, **in caso** di lavori su **edifici condominiali**, all'ulteriore condizione che l'**assemblea** che abbia approvato l'esecuzione dei lavori risulti adottata **prima** del **25 novembre 2022** (quindi, entro il 24 novembre).

Nelle ipotesi di **demolizione** e **ricostruzione** degli edifici, si ha diritto al **110%** anche nel 2023 se, al 25 novembre 2022, risulta presentata l'istanza per acquisire il titolo abilitativo.

Nulla è cambiato in relazione superbonus ridotto al **70%** nel **2024** e al **65**% nel **2025.**

Per chi invece non ha rispettato il requisito della CILAS e dell'affidamento dei lavori al 25 novembre la detrazione spetta per:

- superbonus al **110%** per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2022**
- superbonus ridotto al **90%** nel **2023**, al **70**% nel **2024** e al **65**% nel **2025**

Edifici unifamiliari con lavori in corso

Per gli **edifici unifamiliari** il decreto Aiuti quater prevede una **doppia novità**.

La prima riguarda le **unifamiliari** con **lavori in corso**. Il decreto Aiuti quater proroga di 3 mesi il termine per chiudere il cantiere e beneficiare della maxi detrazione al 110%.

In particolare, intervenendo sul **secondo periodo** del **comma 8-bis** dell'**articolo 119**, **D.L. 34/2020**, viene previsto che per le persone fisiche che effettuano interventi al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni su edifici unifamiliari, oppure su unità immobiliari indipendenti e autonome site in edifici plurifamiliari, il superbonus spetterà nella misura del 110% anche per le spese sostenute **entro il 31 marzo 2023** (e non più al 31 dicembre 2022), a condizione che alla data del 30 settembre 2022 siano stati **effettuati lavori** per almeno il **30%** dell'intervento complessivo.

Da rilevare che, in questo caso, la possibilità di fruire del Superbonus al 90% riguarda solo i lavori avviati dal 1° gennaio 2023 (e per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2023), per cui sono esclusi gli interventi iniziati prima di tale data. Per le unifamiliari, quindi, il Superbonus, sia al 110% che al 90%, è quindi sicuramente escluso per i lavori avviati da ottobre a dicembre 2022.

Edifici unifamiliari per lavori avviati dal 1° gennaio 2023

Per gli interventi avviati a partire dal 1° gennaio 2023 dalle persone fisiche su edifici unifamiliari oppure su unità immobiliari indipendenti e autonome site in edifici plurifamiliari, invece, il superbonus spetta nella misura del 90% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023 al verificarsi delle seguenti **condizioni**:

1) il contribuente è **proprietario** dell'immobile o, su di esso, è titolare di un diritto reale di godimento (ad esempio, l'usufrutto);

2) l'unità oggetto di interventi è adibita ad **abitazione principale**;

3) il contribuente ha un "**reddito di riferimento**" **non superiore** a **15.000 euro**. Tale reddito di riferimento (fonte IPSOA) è calcolato dividendo la somma dei redditi complessivi posseduti, nell'anno precedente, dal contribuente, da coniuge / soggetto legato da unione civile / convivente / familiare, per un **coefficiente**, che è pari a:

– **1** se il nucleo familiare è formato solo dal contribuente;

– si **aggiunge 1** se nel nucleo familiare è presente un coniuge, il soggetto legato da unione civile o la persona convivente;

– si **aggiunge 0,5** se nel nucleo familiare, oltre al coniuge o dal soggetto legato da unione civile, c'è anche un familiare fiscalmente a carico,

– si **aggiunge 1** se nel nucleo familiare, oltre al coniuge o dal soggetto legato da unione civile, ci sono due familiari fiscalmente a carico,

– si **aggiunge 2** se nel nucleo familiare, oltre al coniuge o dal soggetto legato da unione civile, ci sono tre o più familiari fiscalmente a carico.

A favore di tali soggetti è autorizzata la spesa di 20 milioni di euro nel 2023 per la corresponsione, da parte dell'Agenzia delle entrate, di un contributo (escluso dalla formazione della base imponibile Irpef). È demandato ad un decreto del Ministero dell'economia e delle finanze il compito di fissare i criteri e le modalità di attuazione.

Novità per la cessione crediti

Con il decreto Aiuti quater viene introdotta la possibilità di fruire in **10 quote annuali** di pari importo i crediti d'imposta derivanti dalle comunicazioni di cessione o di sconto in fattura inviate all'Agenzia delle entrate **entro** il **31 ottobre 2022** e **non ancora utilizzati**.

A tal fine, il fornitore o il cessionario dovrà preventivamente inviare una comunicazione telematica alle Entrate, secondo le modalità che saranno definite da un provvedimento della stessa Agenzia.

La quota di bonus non utilizzata nell'anno non potrà essere usufruita negli anni successivi né richiesta a rimborso.

Si resta in attesa di sapere i crediti comunicati dopo il 31 ottobre se seguiranno la nuova fruibilità ovvero quella precedente

Con riserva di ulteriori informazioni e approfondimenti.

Allegati

artt9-dl176-22
Apri