

Le novità in progress sui Bonus edilizia

22 Dicembre 2022

Come, purtroppo abbiamo constatato nell'ultimo anno, i bonus edilizi sono continuamente oggetto di modifica. In atto registriamo due importanti provvedimenti all'attenzione del Parlamento: il **DL 176/2022 "Aiuti-quater"**, in corso conversione in Aula del Senato per la prima lettura (DDL 345/S) e il **Disegno di legge di Bilancio 2023** (DDL 643-bis/C), all'esame dell'Aula della Camera in prima lettura, sui quali facciamo un breve punto della situazione.

1. **DL Aiuti-quater (DL 176/2022) - termine per la conversione il 17 gennaio 2023**

L'art. 9 del testo, come approvato dal Governo, prevede alcune modifiche alla disciplina del *Superbonus*, tra cui la riduzione, a partire dal 2023, al 90% (dal 110%) della **misura del bonus** per condomini, "mini condomini" di unico proprietario, ONLUS e APS, salvo che per gli interventi per i quali, alla data del 25 novembre 2022, risulti presentata la CILAS e, in caso di interventi su edifici condominiali, la delibera assembleare che abbia approvato i lavori risulti adottata in data antecedente al 25 novembre 2022, cioè entro il 24 novembre 2022 (in questo caso, resta ferma la percentuale del 110 anche per il 2023). Sono fatti salvi anche gli interventi comportanti la demolizione e ricostruzione per i quali, alla medesima data del 25 novembre 2022, risulti presentata l'istanza di acquisizione del titolo edilizio.

Ulteriori novità sono stabilite per i lavori eseguiti sulle unifamiliari, per i quali il 110% viene prorogato sino al 31 marzo 2023 (anziché 31 dicembre 2022), sempre a condizione che, al 30 settembre 2022, siano stati realizzati il 30% dei lavori.

Sempre per le unifamiliari, viene poi ammesso il *bonus al 90% nel 2023* ma solo per le "abitazioni principali" e solo per i soggetti con reddito sino a 15.000 euro, calcolato come "quoziente familiare" in base criteri fissati dallo stesso DL e solo se proprietari, o titolari di altro diritto reale, sull'abitazione stessa.

Inoltre, in tema di cessione dei crediti d'imposta da Superbonus al 110%, viene previsto che per i crediti derivanti dalle comunicazioni di cessione o di sconto in fattura inviate all'Agenzia delle Entrate entro il 31 ottobre 2022, e non ancora

utilizzati, gli stessi crediti possono essere fruiti in 10 rate annuali di pari importo, anziché in 5 o 4 rate annuali, previo invio di una comunicazione all’Agenzia delle Entrate da parte del fornitore o del cessionario. Le modalità operative saranno definite con Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate.

In sede di conversione, il Senato ha previsto alcune ulteriori modifiche alle modalità di cessione dei crediti fiscali derivanti dal Superbonus.

La prima modifica riguarda direttamente l’art. 121 del DL 34/2020 e ha aumentato da 2 a 3 le cessioni del credito che possono essere effettuate a favore delle banche. Con questa modifica, le cessioni del credito possibili passano da un totale di 4 a 5. La prima “jolly” che può avvenire verso chiunque, le successive tre alle banche, ed una, da parte delle banche, a tutti i soggetti esercenti attività commerciale, imprenditoriale, artigianale o professionale che abbiano stipulato un contratto di conto corrente con la stessa banca ovvero con la banca capogruppo.

La seconda modifica ha esteso la possibilità per la SACE di concedere garanzie a banche, ed istituzioni finanziarie per finanziamenti da questi concessi a favore di imprese, con codici ATECO 41 (costruzione di edifici) e 43 (lavori di costruzione specializzati) che abbiano realizzato interventi agevolati con il Superbonus. Ai fini della valutazione del rating d’impresa e della definizione delle condizioni contrattuali di detti finanziamenti verranno considerati tutti i crediti d’imposta maturati dall’impresa al 25 novembre 2022, siano essi derivanti da Superbonus che dagli altri bonus di cui all’art. 121 del DL 34/2020.

Queste due ultime modifiche diverranno definitive solo a seguito della conversione del DL e della pubblicazione in GU della legge.

1. DdL di Bilancio 2023 (DDL 643-bis/C)

Per quanto riguarda, invece, il Disegno di legge di Bilancio 2023, nel corso dell’esame in Commissione Bilancio -da poco concluso con una seduta “fiume” - sono stati approvati emendamenti del Governo che intervengono, rispettivamente, sui termini di presentazione della Cilas ai fini della fruizione del 110% anche nel

2023 e sulla proroga della detrazione del 75% per gli interventi di rimozione delle barriere architettoniche in edifici già esistenti, sia per singole unità.

In particolare l'emendamento sulla presentazione della Cilas va a modificare lo stesso *Decreto Aiuti-quater*, sempre intervenendo sull'art. 9 del testo, prorogando solo per i condomini che abbiano approvato la delibera di esecuzione dei lavori, prima del 19 novembre, il termine di presentazione della Cilas, che passa dal 25 novembre al 31 dicembre 2022. Pertanto, restano esclusi da questa riapertura dei termini i condomini che hanno approvato la delibera tra il 19 e il 24 novembre, i mini-condomini e le Onlus per le quali la fruizione del 110% a tutto il 2023 resta ancorato all'aver presentato la Cilas entro il 25 novembre scorso. Il nuovo termine del 31 dicembre del 2022 si applicherà anche nel caso in cui si tratti di interventi comportanti la demolizione e ricostruzione per i quali è necessario entro questa nuova data (e non più il 25 novembre 2022) aver presentato il relativo titolo edilizio.

È sempre del Governo l'emendamento approvato che proroga sino al 2025 il Bonus -in scadenza a fine anno- che consente di detrarre il 75% delle spese sostenute per la rimozione delle barriere architettoniche.

Da ultimo, ti segnalo, anche se non riguarda prettamente i bonus edilizi, che è stato approvato nel ddl Bilancio un incentivo caldamente sostenuto dall'Ance proprio per favorire nuove politiche di sviluppo. Si tratta della detrazione del 50% dell'Iva pagata sull'acquisto di abitazioni in classe energetica A o B.

Il testo - ora all'esame dell'Aula della Camera - è atteso al Senato per l'approvazione definitiva e la pubblicazione in Gazzetta entro il 31 dicembre 2022.