Le novità sui bonus edilizi dal 2023

10 Gennaio 2023

La Legge n. 197/2022 – pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 303 del 29 dicembre 2022 – S.O. n. 43, c.d. “Legge di Bilancio” ha apportato alcune novità in tema di bonus edilizi.

SUPERBONUS 90% e 110%

L’aliquota da applicare nel 2023 varia a seconda del soggetto e del rispetto di alcune condizioni che si riportano di seguito.

Per condomini, persone fisiche proprietarie (o comproprietarie) di edifici composti fino a 4 unità immobiliari, onlus, associazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale

La detrazione spetta **nella misura del 110%** anche per le spese sostenute nel 2023:

- per i **condomini** con delibere di esecuzione dei lavori approvate prima del 18 novembre e comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) presentata entro il 31 dicembre 2022;
- per i **condomini** con delibere approvate tra il 19 novembre e il 24 novembre e CILA presentata
- entro il 25 novembre 2022;
- per gli **edifici composti da 2 a 4 unità** anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà tra più soggetti per gli interventi in relazione per i quali, alla data del 25 novembre 2022, risulta presentata la CILA;
- per **ONLUS**, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale se alla data del 25 novembre è stata comunicata la CILA;
- per gli 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.

Viene precisato che la data della delibera assembleare, per i condomini, deve essere attestata con **apposita dichiarazione sostitutiva** dell’atto di notorietà rilasciata:

- dall’amministratore del condominio;
- nel caso in cui non vi sia l’obbligo di nominare l’amministratore e i condomini non vi abbiano provveduto, dal condomino che ha presieduto l’assemblea.

Per i casi diversi da quelli precedenti, **la detrazione spetta nella misura del 90%** per le spese sostenute **fino al 31 dicembre 2023.**

Edifici unifamiliari o unità funzionalmente autonome

Nel caso di lavori iniziati prima del 1° gennaio 2023, la detrazione **è pari al 110%:**

- per le spese sostenute **fino al 30 giugno 2022**;
- per le spese sostenute **fino al 31 marzo 2023** se **al 30 settembre 2022** sono stati effettuati

lavori per almeno il **30%** dell'intervento complessivo.

Nel caso di lavori iniziati nel 2023, la detrazione **spetta nella misura del 90%** per le spese sostenute dal 1° gennaio 2023 al 31 dicembre 2023, a condizione che:

- il contribuente sia titolare di **diritto di proprietà o di diritto reale** di godimento sull'unità immobiliare;
- che l'unità immobiliare sia adibita ad **abitazione principale**;
- che il contribuente abbia un **reddito di riferimento**, non superiore a 15.000 euro, 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 pari a 1 se il nucleo familiare è formato solo dal contribuente, aumentato di 1 se è presente un secondo familiare convivente, di 0,5 se è presente un familiare a carico, di 1 se sono presenti 2 familiari a carico e di 2 se sono presenti 3 o più familiari a carico.

IACP ed enti equivalenti, compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso edificio, e dalle cooperative a proprietà indivisa

La detrazione spetta nella misura del 110% per le spese sostenute entro il 30 giugno 2023 oppure entro il 31 dicembre 2023 se **alla data del 30 giugno 2023 sono stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo**.

Organizzazioni non lucrative di utilità sociale, alle organizzazioni di volontariato e alle associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali la detrazione al 110% spetta anche per le spese per l'**installazione di impianti solari fotovoltaici** (intervento trainato) se realizzata in aree o strutture non pertinenziali, anche di proprietà di terzi, diversi dagli immobili ove sono realizzati gli interventi trainanti, se questi ultimi sono situati all'interno di centri storici soggetti ai vincoli di cui all'art. 136, comma 1, lettere b) e c) e all'art. 142, comma 1 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. n. 42/2004).

Alle **ONLUS che svolgono attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali**, e i cui membri del consiglio di amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica, per gli **interventi di installazione di impianti a fonte rinnovabile** realizzati sulle singole unità immobiliari, il Superbonus è riconosciuto con l'aliquota del 110% fino alla soglia di 200 kW.

BONUS ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

La legge di Bilancio 2023 proroga fino **al 31 dicembre 2025** il **bonus 75%** per l'abbattimento, o eliminazione, delle barriere architettoniche.

Viene precisato che per le deliberazioni in sede di assemblea condominiale relative a tali lavori è necessaria la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti un terzo del valore millesimale dell'edificio.

BONUS MOBILI

Viene confermato anche per il 2023 il bonus mobili, ovvero la detrazione Irpef del 50% per le spese sostenute per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici destinati all'arredo di un immobile oggetto di ristrutturazione. Nel 2023 però **l'importo complessivo massimo di spesa** detraibile scende dai 10.000 euro del 2022 a **8.000 euro**.

ALTRI BONUS

Non è stata prevista alcuna modifica per gli altri bonus c.d. minori:

- detrazione Irpef al 50% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (di cui all'articolo 16-bis del TUIR), con limite di spesa a 96.000 euro;
- ecobonus "ordinario" al 50-65-70-75% e il sisma bonus "ordinario" (anche acquisti) al 50-70-75-80-85%;
- bonus unico 80-85% per gli interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica;
- bonus verde, la detrazione Irpef del 36% per interventi di cura, ristrutturazione e irrigazione del verde privato.

Nessuna proroga è invece stata prevista per il bonus facciate.