

**Gent.mo**, ti invio le principali notizie della settimana:

**Superbonus: cosa cambia per detrazioni, edifici unifamiliari, utilizzo dei crediti fiscali**

*Con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del decreto Aiuti quater, le modifiche alla disciplina del superbonus da ufficiose sono diventate ufficiali. Il nuovo corso è caratterizzato dalla riduzione della percentuale di detrazione per i condomini, le persone fisiche proprietarie (o comproprietarie) di edifici composti fino a 4 unità immobiliari e gli enti del terzo settore: per le spese sostenute dal 1° gennaio 2023, l'aliquota scenderà dal 110% al 90%. Il superbonus rimane al 110% per gli interventi per i quali la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) è stata presentata entro il 25 novembre. Cambia anche il calendario per gli edifici unifamiliari e si allunga a 10 anni il periodo di utilizzo dei crediti fiscali.*

**Riduzione**, salvo alcune eccezioni, dal 110% al **90%** dell'aliquota del superbonus per i **condomini**, le **persone fisiche** proprietarie (o comproprietarie) di edifici composti **fino a 4 unità immobiliari** e **gli enti del Terzo settore**.

**Nuovo calendario** per gli edifici **unifamiliari**.

**Allungamento a 10 anni** del periodo di utilizzo dei crediti fiscali.

Sono queste le principali novità che caratterizzano il nuovo corso del superbonus, tracciato dall'art. 9 del **decreto Aiuti quater (D.L. n. 176/2022)**.

## Condomini ed edifici plurifamiliari

Il **decreto Aiuti quater**, innanzitutto, cambia la disciplina del **superbonus** per:

- **i condomini;**
- **gli edifici composti da 2 a 4 unità**, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà tra più soggetti.

In particolare, per tali soggetti, con le nuove regole, per le **spese sostenute dal 1° gennaio 2023**, la percentuale di **detrazione** scenderà dal 110% al **90%**.

Sono previste, però, alcune **eccezioni**.

La maxi-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.

Il decreto Aiuti quater non interviene, invece, sulla detrazione spettante per le spese sostenute *post* 2023. Come previsto dalla legge di Bilancio 2022, l'aliquota agevolativa si ridurrà al 70% per le spese sostenute nell'anno 2024 e al 65% per le spese sostenute nell'anno 2025.

## Terzo settore

---

Con il decreto Aiuti quater cambia anche il calendario per gli enti del **Terzo settore**.

Per le ONLUS, le organizzazioni di volontariato e le associazioni di promozione sociale, il **superbonus** si riduce al **90%** per le **spese sostenute nel 2023**.

## 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'art. 119 del D.L. n. 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** (*ante* modifica tale termine era fissato al 31 dicembre 2022), a condizione che, alla data del 30 settembre 2022, siano stati **effettuati lavori** per almeno il **30%** dell'intervento complessivo. Si ricorda che, come chiarito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze nella risposta all'**interrogazione parlamentare n. 5-08270 del 21 giugno 2022** in Commissione Finanze alla Camera, ai fini della verifica del raggiungimento della soglia del 30%, in considerazione della formulazione della norma, che fa espresso riferimento alla percentuale dei lavori effettuati, **non è sufficiente** che entro il 30 settembre 2022 sia effettuato il pagamento dell'importo corrispondente al 30% dei lavori, se lo stesso non corrisponde allo stato effettivo degli interventi, **ma è necessaria la realizzazione** di almeno il 30% dell'intervento complessivo.

Secondo, invece, quanto chiarito dalla Commissione di monitoraggio istituita presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici (CSLP), nel **parere n. 1/2022**, per il raggiungimento del 30% si può fare riferimento a tutte le lavorazioni e non solo a quelle agevolate con il 110%.

## 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 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 al soggetto legato da unione civile, c'è anche un familiare fiscalmente a carico,
  - si **aggiunge 1**, se nel nucleo familiare, oltre al coniuge o al soggetto legato da unione civile, ci sono due familiari fiscalmente a carico,
  - si **aggiunge 2**, se nel nucleo familiare, oltre al coniuge o al 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 a 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 tale fine, il fornitore o il cessionario dovranno 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.

Lo Studio è a disposizione per eventuali chiarimenti.