

Dicembre 2022

## **Superbonus al 90%, ma per alcuni resta al 110%: tutte le novità per il 2023**

Dal 2023 il Superbonus cambia pelle. Per effetto del Decreto “Aiuti-quater” e della Legge di Bilancio per il 2023 l’aliquota della detrazione non sarà più unica, al 110%, ma in molti casi scenderà al 90%. Vengono introdotte una serie di condizioni, da rispettare per ottenere l’agevolazione, e i passaggi della cessione del credito salgono da 4 a 5.

Non cambiano invece i beneficiari della detrazione e gli interventi agevolati, che continuano ad essere distinti in trainati e trainanti, devono comportare il miglioramento energetico e/o sismico dell’edificio e possono essere realizzati anche con demolizione e ricostruzione.

### **Condomini e edifici fino a 4 unità immobiliari, Superbonus al 90% o 110%**

In generale, dal 2023 la detrazione scenderà al 90% sia per i condomini sia per gli edifici posseduti da un unico proprietario, o in comproprietà tra più soggetti, contenenti fino a 4 unità immobiliari.

Ci saranno però regole differenziate, che in qualche caso consentiranno di ottenere il Superbonus al 110% anche nel 2023.

Per i condomini, il Superbonus continuerà ad avere un’aliquota al 110% se:

- l’assemblea ha deliberato i lavori entro il 18 novembre 2022 e la CILAS (o la richiesta del titolo abilitativo) è stata presentata entro il 31 dicembre 2022;
- l’assemblea ha deliberato i lavori dal 19 al 24 novembre 2022 e la CILAS (o la richiesta del titolo abilitativo) è stata presentata entro il 25 novembre 2022.
- la richiesta del titolo abilitativo per gli interventi di demolizione e ricostruzione è presentata entro il 31 dicembre 2022.

Le date delle delibere devono essere attestate dall’amministratore di condominio con una apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. Nei condomini che non hanno l’obbligo di nominare l’amministratore, la dichiarazione deve essere resa dal condòmino che ha presieduto l’assemblea.

Per gli edifici fino a 4 unità immobiliari, posseduti da un unico proprietario o in comproprietà tra più soggetti, il Superbonus continuerà ad avere un’aliquota al 110% se:

- la CILAS è stata presentata entro il 25 novembre 2022;
- il titolo abilitativo, relativo ad un intervento di demolizione e ricostruzione, è stato richiesto entro il 31 dicembre 2022.

### **Edifici unifamiliari, Superbonus al 110%**

Anche per gli edifici unifamiliari e le unità immobiliari funzionalmente indipendenti la situazione non è univoca.

Gli immobili su cui al 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell’intervento complessivo, potranno continuare a fruire del superbonus con aliquota al 110% fino al 31 marzo 2023.

## **Edifici unifamiliari prima casa, Superbonus al 90%**

Gli edifici unifamiliari e le unità immobiliari funzionalmente indipendenti adibiti a prima casa, il cui proprietario abbia un "reddito di riferimento" non superiore a 15.000 euro, potranno usufruire del superbonus 90% fino al 31 dicembre 2023.

Il 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 numero di parti determinato come segue:

- contribuente > 1
- se c'è coniuge / soggetto legato da unione civile / convivente > +1
- se sono presenti familiari, in numero pari a:
  - un familiare > +0,5
  - due familiari > +1
  - tre o più familiari > +2.

## **Superbonus, contributo per i redditi bassi**

Un Fondo, con una dotazione di 20 milioni di euro per il 2023, erogherà contributi ai soggetti con reddito di riferimento fino a 15mila euro per la realizzazione di interventi:

- in condominio;
- sulle unità unifamiliari e funzionalmente indipendenti utilizzate come prima casa.

Il contributo dovrebbe compensare l'abbassamento dell'aliquota della detrazione. Il funzionamento sarà definito con un decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

## **Organizzazioni senza scopo di lucro, Superbonus 90% e 110%**

Per le Onlus e le Associazioni di promozione sociale, che non svolgono attività sociosanitaria e assistenziale, il Superbonus nel 2023 scenderà al 90%. Sarà possibile mantenerlo al 110% solo se la CILAS è stata presentata entro il 25 novembre 2022.

## **Strutture sociosanitarie e assistenziali, Superbonus 110%**

Gli interventi realizzati da Onlus, Organizzazioni di volontariato e Associazioni di promozione sociale che svolgono attività sociosanitaria e assistenziale possono ottenere il Superbonus 110% fino al 31 dicembre 2025 rispettando le seguenti condizioni:

- le organizzazioni o associazioni devono possedere immobili in B/1 (collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e case) B/2 (case di cura ed ospedali senza fine di lucro), D/4 (case di cura ed ospedali con fine di lucro);
- i membri del Consiglio di Amministrazione non devono percepire compensi né indennità di carica.

## **Case popolari e cooperative, Superbonus 110%**

Per gli edifici appartenenti agli Istituti autonomi case popolari (IACP), o enti assimilati, e alle cooperative edilizia a proprietà indivisa, le condizioni non cambiano rispetto al passato. Saranno agevolate con il Superbonus al 110%:

- le spese sostenute entro il 30 giugno 2023;
- le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023 se entro il 30 giugno 2023 è stato completato il 60% dei lavori.

## **Comuni dei crateri sismici, Superbonus 110%**

Nei comuni situati nei crateri dei terremoti che, dal 2009, hanno interessato il Centro Italia, il Superbonus continuerà ad avere l'aliquota al 110% fino al 31 dicembre 2025.

## **Cessione del credito con 5 passaggi**

Chi realizza interventi agevolati con il Superbonus potrà continuare a optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito. Questo almeno sulla carta, dato che il mercato delle cessioni si è bloccato e che molte imprese, che non riescono a monetizzare i crediti fermi nel proprio cassetto fiscale, non praticano più lo sconto in fattura.

Per cercare di movimentare il mercato, dal 2023 il numero totale di passaggi per la cessione del credito di imposta corrispondente al Superbonus e agli altri bonus edilizi passerà da 4 a 5.

Dopo la prima cessione, che resta libera, si potranno operare 3 cessioni (prima erano 2) a favore di banche, intermediari finanziari e assicurazioni. Le banche potranno sempre cedere i crediti ai clienti con Partita Iva, che dopo aver acquistato il credito non potranno cederlo a loro volta.