Decreto "Aiuti quater" e Legge di bilancio: le modifiche ai bonus edilizi per il 2023

Nota Redazionale

La fine dell'anno ha segnato un importante spartiacque per la disciplina delle agevolazioni in materia edilizia. Infatti, con il **d.l. n. 176/2022** (c.d. decreto Aiuti *quater*), prima, e la **legge n. 197/2022** (legge di bilancio per il 2023), poi, sono state apportate significative modifiche non solo al Superbonus disciplinato dall'art. 119 del d.l. n. 34/2020 ma, altresì, ad alcuni "bonus minori".

Tra le principali, senza dubbio rileva la riduzione – salvo alcune eccezioni – dell'aliquota prevista per gli interventi che beneficiano del Superbonus dal 110% al 90% e l'uscita di scena del bonus facciate.

Per praticità espositiva, si riportano di seguito le principali modifiche introdotte attraverso i richiamati provvedimenti, con riferimento ai singoli *bonus* interessati dalle novità normative.

–

Superbonus

Anzitutto, come anticipato, la disciplina del Superbonus è stata interessata da un primo intervento correttivo ad opera dell'art. 9 del d.l. n. 176/2022 ("Aiuti *quater*"), che proprio in questi giorni sta ultimando l'iter parlamentare di conversione in legge (la conversione dovrà infatti avvenire entro il prossimo 17 gennaio).

Tale primo provvedimento ha sensibilmente mutato sotto il profilo "sostanziale" le caratteristiche dell'agevolazione in discorso. In particolare:

- è stato anticipato il **ridimensionamento dell'aliquota di detrazione**, la quale è prevista ora nella misura del **90%** (e non più del 110%) delle **spese sostenute nel 2023** dai **condomini** e dalle **persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari posseduti in comproprietà ovvero da un unico proprietario** (si tratta dei beneficiari individuati dal comma 9, lett. *a*) dell'art. 119, d.l. n. 34/2020);
- è confermata **l'agevolazione**, nella misura ridotta del **90%** delle spese sostenute nell'anno in corso, per gli interventi effettuati **a partire dal 1°**

gennaio 2023 sugli **edifici unifamiliari** (ovvero su edifici funzionalmente indipendenti inseriti in edifici plurifamiliari) dalle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione (di cui al comma 9, lett. *b*), d.l. n. 34, cit.). La detrazione è tuttavia subordinata, in questo caso, alla sussistenza di tre requisiti:

1. il contribuente deve essere proprietario ovvero titolare di altro diritto reale di godimento sull'immobile;
2. l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale;
3. il contribuente non deve aver superato, nell'anno precedente il sostenimento della spesa, una soglia di reddito pari ad euro 15.000, calcolata applicando un coefficiente variabile a seconda della composizione del nucleo familiare ([1]);

- è stata mantenuta l'aliquota del **110%** con riferimento alle spese sostenute per la realizzazione di interventi in condominio ovvero sugli edifici di cui al co. 9, lett. *a*), cit., a condizione che la **CILA** ([2]) sia stata **depositata entro il 25 novembre 2022** e che, nel caso di interventi condominiali, la **delibera** assembleare di approvazione degli interventi sia stata adottata entro il **18 novembre 2022**;
- con riferimento agli edifici unifamiliari o funzionalmente indipendenti, è stata prevista la proroga dell'incentivo al **110%** in relazione alle spese sostenute fino al **31 marzo 2023**, sempreché alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori almeno pari al 30% dell'intervento complessivo.

Nel descritto quadro normativo è ulteriormente intervenuto l'art. 1, comma 894 della **legge n. 197/2022 (legge di bilancio per il 2023)**, il quale ha individuato ulteriori fattispecie alle quali – in deroga a quanto previsto dal decreto Aiuti *quater* – non si applica la generale riduzione al 90% dell'aliquota agevolativa. Nel 2023, pertanto, continueranno a beneficiare dell'agevolazione "piena" nella misura del 110%:

- gli **interventi diversi da quelli condominiali** per cui, al **25 novembre 2022**, risulti depositata la **CILA**;
- gli interventi che comportano la **demolizione e ricostruzione** degli edifici per i quali entro il 31 dicembre 2022 sia stata presentata l'istanza volta all'ottenimento del **titolo abilitativo**;
- gli interventi effettuati dai **condomini** per i quali *i)* la **delibera** di approvazione dei lavori agevolati sia stata adottata **entro il 18 novembre 2022** (ossia, prima

dell'entrata in vigore del decreto Aiuti *quater*) e *ii)* la **CILA** sia stata depositata **entro il 31 dicembre 2022**;
- gli interventi effettuati dai **condomini** per i quali *i)* la **delibera** di approvazione dei lavori sia stata adottata **tra il 19 e il 24 novembre 2022** e *ii)* la **CILA** sia stata depositata **entro il 25 novembre 2022**.

In tali ultime ipotesi, la data della delibera assembleare dovrà essere attestata mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dall'amministratore di condominio ovvero dal condòmino che ha presieduto l'assemblea (nel caso in cui il condominio sia composto da un numero non superiore ad otto unità immobiliari, per cui non sussiste l'obbligo di nominare l'amministratore e, in concreto, i condòmini non vi abbiano provveduto).

L'aliquota del 110% resta invece in vigore fino al 2025 con riferimento agli interventi eseguiti nelle zone terremotate, nonché dagli enti del terzo settore che prestano servizi socio-sanitari e assistenziali ([3]) sugli immobili da questi posseduti a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4.

Infine, con riferimento agli interventi effettuati dagli IACP ed enti equiparati, compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità all'interno dello stesso edificio, e dalle cooperative a proprietà indivisa, la detrazione spetta nella misura del 110% delle spese sostenute fino al 30 giugno 2023 ovvero fino al 31 dicembre 2023, a condizione che alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori pari almeno al 60% dell'intervento complessivo.

Un'ultima novità riguarda, infine, l'utilizzo in compensazione dei crediti Superbonus. Infatti, in relazione ai crediti derivanti da **comunicazioni di opzione per lo sconto o di cessione del credito inviate all'Agenzia delle Entrate entro il 31 ottobre 2022 e non ancora utilizzati,** l'art.. 9, co. 4 del d.l. Aiuti *quater*, nel testo già in vigore, ha previsto la possibilità di utilizzare i predetti crediti in **dieci rate annuali di pari importo** (in luogo dell'originaria rateazione prevista dall'art. 121), così da aumentare la capacità fiscale dell'utilizzatore. Tale scelta potrà essere effettuata dal fornitore o dal cessionario previo invio di un'apposita comunicazione all'Agenzia delle Entrate, da effettuarsi esclusivamente in via telematica anche avvalendosi degli intermediari abilitati e che sarà disciplinata da un provvedimento Direttoriale di successiva emanazione.

Bonus facciate

Come anticipato in premessa, nel 2023 è invece giunto definitivamente a scadenza il bonus facciate. Tale agevolazione, prorogata nel 2022 nella misura del 60% delle spese sostenute, non è stata rinnovata per l'anno in corso. Pertanto, è possibile fruire della detrazione solo con riferimento alle spese sostenute entro il 31 dicembre 2022. A tal proposito, si ricorda che la spesa si considera sostenuta:

1. con riferimento alle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, ai professionisti e agli enti non commerciali, nel momento in cui è effettuato il pagamento mediante il c.d. "bonifico parlante" (criterio di cassa);
2. per i soggetti esercenti attività d'impresa (*i.e.* imprese individuali, società ed enti commerciali), invece, alla data di ultimazione della prestazione, indipendente dal momento in cui interviene il pagamento (criterio di competenza).

Bonus mobili

Altro incentivo interessato dalle modifiche introdotte dalla legge di bilancio per il 2023 (art. 1, comma 277) è il bonus mobili, il quale prevede una detrazione dall'IRPEF pari al 50% delle spese sostenute dal contribuente per l'acquisto di grandi elettrodomestici destinati all'arredamento di immobili oggetto di interventi di ristrutturazione, utilizzabile in dieci quote annuali di pari importo.

In particolare, per le spese sostenute nel 2023 è ora previsto un **tetto massimo di spesa agevolabile pari ad euro 8.000** (in luogo dei 5.000 euro inizialmente previsti dalle legge di bilancio per il 2022 per l'anno in corso). Inoltre, la nuova norma ha stabilito che potrà beneficiare del bonus in argomento nel 2023 anche il contribuente che abbia iniziato i lavori di ristrutturazione nel 2022; in questo caso, tuttavia, qualora gli si siano protratti anche nel 2023, il limite di spesa di 8.000 euro dovrà essere considerato al netto delle spese sostenute nel 2022.

Bonus abbattimento barriere architettoniche

A seguito della proroga disposta dall'art. 1, comma 365 della legge di bilancio per il 2023, inoltre, è ancora possibile fruire nell'anno in corso (e fino al 2025) del bonus per l'abbattimento o l'eliminazione delle barriere architettoniche, introdotto dalla legge di bilancio 2022, nella misura del 75% delle spese sostenute.

L'agevolazione in esame può essere fruita sia dai soggetti IRPEF che IRES e riguarda gli interventi eseguiti su edifici esistenti, di qualsiasi categoria catastale.

Altri bonus "minori"

La legge di bilancio e il decreto n. 176, cit., non hanno invece apportato modifiche con riferimento agli altri bonus cc.dd. "minori" (ecobonus, sismabonus., bonus ristrutturazioni, bonus acqua potabile).

Nel 2023 continuano, quindi, ad essere fruibili i bonus ordinari previsti per gli interventi di: recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-*bis* TUIR, nella misura del 50% delle spese sostenute, con massimale pari ad euro 96.000 per unità immobiliare; efficientamento energetico e miglioramento sismico (ecobonus e sismabonus "ordinari") nella misura del 50-65-70-75-80-85% delle spese sostenute, a seconda della tipologia di intervento e della tipologia di edificio su cui vengono eseguiti i lavori. Resta altresì in vigore per il 2023 il bonus acqua potabile, che prevede una detrazione pari al 50% delle spese sostenute con massimale pari a 1000 euro per unità immobiliare per le persone fisiche e 5.000 euro per unità immobiliare per i soggetti che producono redditi d'impresa o professionali e gli enti non commerciali.

Cessione dei crediti fiscali derivanti dalle detrazioni edilizie

Quanto, invece, alla disciplina delle cessioni dei crediti derivanti da interventi di efficientamento energetico o di recupero del patrimonio edilizio, merita brevemente segnalare che lo stesso art. 9 del decreto Aiuti *quater*, come modificato in sede di conversione in legge (il testo definitivo è stato approvato nella giornata del 12 gennaio dall'assemblea della Camera, che ha espresso il voto di fiducia posto dall'Esecutivo sul ddl di conversione), prevede l'**innalzamento del numero di cessioni consentite** alle banche e

ad altri soggetti qualificati, portandolo da due a tre. Di conseguenza, con riferimento ai crediti derivanti dai bonus cc.,dd. edilizi di cui all'art. 121 del d.l. n. 34/2020 (tra cui Superbonus, ecobonus, sismabonus, bonus ristrutturazioni, ecc.), a seguito della prima cessione "libera" verso chiunque saranno consentite tre ulteriori cessioni verso banche o altri soggetti vigilati.

Certificazione SOA

Da ultimo, giova ricordare che a partire dal 1° gennaio 2023 scatta l'obbligo per le imprese che eseguono interventi edili agevolati di importo superiore a euro 516.000 di richiedere ed ottenere il rilascio della certificazione SOA (Società Organismo di Attestazione), già necessaria nell'ambito degli appalti pubblici. Ed infatti, come previsto dalla legge n. 51/2022 – che ha esteso l'obbligo di certificazione anche agli appalti privati – al fine di beneficiare del Superbonus, nonché ai fini della cessione degli altri crediti fiscali di cui all'art. 121 del decreto Rilancio (bonus "minori"), l'impresa esecutrice degli interventi che superano la predetta soglia deve essere in possesso della certificazione SOA, ovvero deve aver quantomeno avviato l'iter di richiesta della predetta attestazione. In particolare, la norma ha previsto un regime transitorio (**dal 1° gennaio 2023 al 30 giugno 2023**) al fine di consentire alle imprese l'adeguamento alle nuove norme, stabilendo che le stesse possono beneficiare delle agevolazioni qualora dimostrino di aver sottoscritto un contratto per il rilascio della certificazione, mentre, a regime (ossia a far data **dal 1° luglio 2023**), l'agevolazione spetterà solo alle imprese in possesso di tale attestazione.

---

[1] In particolare, tale coefficiente è calcolato utilizzando i parametri individuati dal nuovo comma 8-*bis.1* dell'art. 119, d.l. n. 34/2020, il quale prevede che il reddito di riferimento è calcolato dividendo la somma dei redditi complessivi posseduti nell'anno precedente il sostenimento della spesa dal contribuente, dal coniuge del contribuente ovvero dall'altra parte dell'unione civile o dal convivente ovvero dal familiare, se presenti nel suo nucleo familiare, per un coefficiente pari a 1 se il nucleo familiare è composto 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 due familiari a carico e di 2 se sono presenti tre o più familiari a carico (cfr. la Tabella 1-*bis* allegata al decreto n. 76/2022).

[2] Comunicazione di inizio lavori asseverata per il Superbonus.

[3] Purché i membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica.