

Superbonus e Bonus edilizi 2023: lo stato dell'arte

Ing. Gianluca Oreto
Direttore responsabile LavoriPubblici.it
13 gennaio 2023

Bonus in vigore nel 2023

- articolo 16-bis del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR) che definisce il bonus casa previsto per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici e che l'art. 16, comma 1 del D.L. n. 63/2013 ha prorogato con aliquota del 50% e limite di spesa 96.000 euro per unità immobiliare fino al 31 dicembre 2024;
- articolo 14 del Decreto Legge n. 63/2013 ovvero il bonus 50%/65% (ecobonus) per gli interventi di efficienza energetica, utilizzabile fino al 31 dicembre 2024;
- articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies del Decreto Legge n. 63/2013 ovvero il bonus relativo agli interventi di riduzione del rischio sismico (sismabonus) che va dal 50% fino all'85% e può essere utilizzato fino al 31 dicembre 2024;
- articolo 16, comma 2 del Decreto Legge n. 63/2013 ovvero il bonus mobili del 50% utilizzabile nel 2023 con limite di spesa di 8.000 euro che diminuirà a 5.000 euro nel 2024;
- ...

Bonus in vigore nel 2023

- articolo 1, comma 12 della Legge 27 dicembre 2017, n. 205 ovvero il bonus verde del 36% da applicare alle spese sostenute fino ad un massimo di 5.000 euro per unità immobiliare ad uso abitativo per la sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi e realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili;
- art. 119 del Decreto Rilancio che, dopo le modifiche arrivate dal Decreto Legge n. 176/2022 (Decreto Aiuti-quater) e dalla Legge di Bilancio 2023, prevede una detrazione fiscale del 90% per interventi trainanti e trainati di riqualificazione energetica e di riduzione del rischio sismico;
- articolo 119-ter del Decreto Legge n. 34/2020 (Decreto Rilancio) che prevede un bonus fiscale del 75% per interventi di eliminazione delle barriere architettoniche, che la Legge di Bilancio 2023 ha prorogato fino al 31 dicembre 2025.



Superbonus 110%: la normativa di rango primario

- Decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 pubblicato sul S.O. n. 21/L alla Gazzetta Ufficiale 19/05/2020, n. 128
- Conversione in Legge 17 luglio 2020, n. 77



Superbonus 110%: i correttivi

23 correttivi alla normativa di rango primario di cui:

- 9 da arrivati da Decreti Legge
- 11 da leggi di conversione
- 3 dalle leggi di Bilancio per il 2021, 2022 e 2023

Il Superbonus 110% e i correttivi 1/3

- Decreto-Legge 14 agosto 2020, n. 104 convertito con modificazioni dalla Legge 13 ottobre 2020, n. 126 (Decreto Agosto);
- Legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Legge di Bilancio 2021);
- Decreto-Legge 22 marzo 2021, n. 41 (Decreto Sostegni) convertito con modificazioni dalla Legge 21 maggio 2021, n. 69;
- Decreto-Legge 6 maggio 2021, n. 59 convertito con modificazioni dalla Legge 1 luglio 2021, n. 101;
- Decreto-Legge 31 maggio 2021, n. 77 convertito con modificazioni dalla Legge 29 luglio 2021, n. 108 (Decreto Semplificazioni-bis);
- Decreto-legge 11 novembre 2021, n. 157 (Decreto anti-frode) abrogato dalla Legge 30 dicembre 2021, n. 234 (in vigore dal 12 novembre 2021 al 31 dicembre 2021);
- Legge 30 dicembre 2021, n. 234 (Legge di Bilancio 2022);

Il Superbonus 110% e i correttivi 2/3

- Decreto-legge 27 gennaio 2022, n. 4 (Decreto Sostegni-ter) convertito con modificazione dalla Legge 28 marzo 2022, n. 25;
- Decreto-legge 25 febbraio 2022, n. 13 (Decreto Frode) abrogato dalla Legge 28 marzo 2022, n. 25;
- dal Decreto-Legge 1 marzo 2022, n. 17 (Decreto Bollette) convertito con modificazioni dalla Legge 27 aprile 2022, n. 34 (modifiche arrivate dopo la conversione in legge);
- dal Decreto-Legge 21 marzo 2022, n. 21 (Decreto energia) convertito con modificazioni dalla Legge 20 maggio 2022, n. 51 (modifiche arrivate dopo la conversione in legge);
- dal Decreto Legge 17 maggio 2022, n. 50 (Decreto Aiuti) convertito con modificazioni dalla Legge 15 luglio 2022, n. 91;

Il Superbonus 110% e i correttivi 3/3

- dal Decreto-Legge 21 giugno 2022 n. 73 (Decreto Semplificazioni fiscali), convertito con modificazioni dalla Legge 4 agosto 2022, n. 122 (modifiche arrivate dopo la conversione in legge);
- dal Decreto-Legge 9 agosto 2022, n. 115 (Decreto Aiuti-bis), convertito con modificazioni dalla Legge 21 settembre 2022, n. 142 (modifiche arrivate dopo la conversione in legge);
- dal Decreto Legge 18 novembre 2022, n. 176 (legge di conversione in pubblicazione in Gazzetta Ufficiale);
- dalla Legge 29 dicembre 2022, n. 197 (Legge di Bilancio 2023).



Il Superbonus 110%: provvedimenti attuativi

- Decreto Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 6 agosto 2020, n. 329 di modifica del Decreto Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58;
- 2 Decreti del MiSE 6 agosto 2020 "Requisiti tecnici Ecobonus" e "Asseverazioni Ecobonus";
- Guida, circolare e provvedimenti dell'Agenzia delle Entrate;
- Modello di CILAS pubblicato sul sito del Ministero della Funzione pubblicato il 4 agosto 2021 e allegato all'Accordo Stato-Regioni 4 agosto 2021, n. 88/CU (Gazzetta ufficiale n. 201 del 23 agosto 2021);
- Decreto Ministero della Transizione Ecologica 14 febbraio 2022, n. 75 (nuovi costi utilizzabili per i titoli presentati dal 16 aprile 2022).



I provvedimenti dell'Agenzia delle Entrate

- 5 guide fiscali
- 7 circolari applicative
- 12 provvedimenti del Direttore
- 236 risposte della direzione centrale
- 9 risoluzioni

Commissione monitoraggio Sismabonus

- 7 risposte



Documenti vari

- MiTE
- MiBACT
- Enea
- Notariato
- Ance
- Rete delle professioni tecniche
- OICE
-

Informazione ufficiale

Enea

<https://www.energiaenergetica.enea.it/detrazioni-fiscali.html>

Agenzia delle Entrate

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/superbonus-110>

Governo

<https://www.governo.it/superbonus>

Commissione per il monitoraggio del Sismabonus



Ciao, sono Virgilio! Come posso aiutarla? 🤖

In ogni momento può porre il suo quesito riguardante ecobonus o cliccare sull'opzione opportuna

Cominciamo





Lo Speciale Superbonus 110%

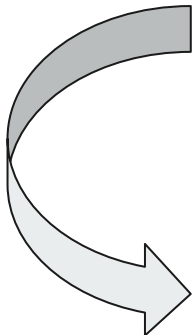
<https://www.lavoripubblici.it/speciale/superbonus-110>



Il quadro normativo 2023

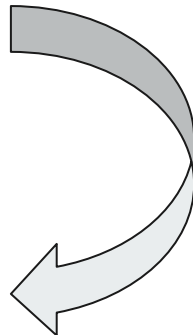
Legge di conversione del Decreto Legge n. 176/2022

Approvata definitivamente dal Parlamento ed
in attesa di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale (oggi)



- Rimodulazione incentivo
- Sistema di eccezioni
- Soluzioni per lo sblocco dei crediti edilizi e il problema di liquidità delle imprese

Legge 29 dicembre 2022, n. 197
Gazzetta Ufficiale 29/12/2022, n. 303
- S.O. n. 43/L





Il Decreto Aiuti-quater

Decreto-Legge 18 novembre 2022, n. 176

Misure urgenti di sostegno nel settore energetico e di finanza pubblica


Gazzetta Ufficiale 18/11/2022, n. 270

Art. 9. Modifiche agli incentivi per l'efficientamento energetico

Il Decreto Aiuti-quater - Soggetti interessati 1/2

Gli interventi interessati dalle modifiche apportate sono:

- quelli realizzati dai soggetti di cui all'art. 119, comma 9, lettere a) e d-bis) del Decreto Rilancio ovvero:
 - dai condomini (anche minimi o assimilati tali per la presenza di parti comuni come definite all'art. 1117 del codice civile);
 - dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche;
 - dalle onlus, dalle organizzazioni di volontariato e dalle associazioni di promozione sociale (con l'eccezione di quelle con i [requisiti di cui all'art. 119, comma 10-bis, Decreto Rilancio](#));



Il Decreto Aiuti-quater - Soggetti interessati 2/2

- quelli realizzati dai soggetti di cui all'art. 119, comma 9, lettere b) del Decreto Rilancio ovvero:
 - dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni (su un massimo di due unità immobiliari).



Condomini, edifici plurifamiliari e terzo settore

soggetti di cui all'art. 119, comma 9, lettere a) e d-bis) del Decreto Rilancio

Rimodulazione dell'incentivo che a partire dalle spese sostenute dall'1 gennaio 2023 diminuirà dal 110% al 90%, per passare al 70% nel 2024 e 65% nel 2025.



Onlus, ApS, AdV - Enti terzo settore

soggetti beneficiari di cui all'art. 119, comma 9, lettera d-bis) del Decreto Rilancio

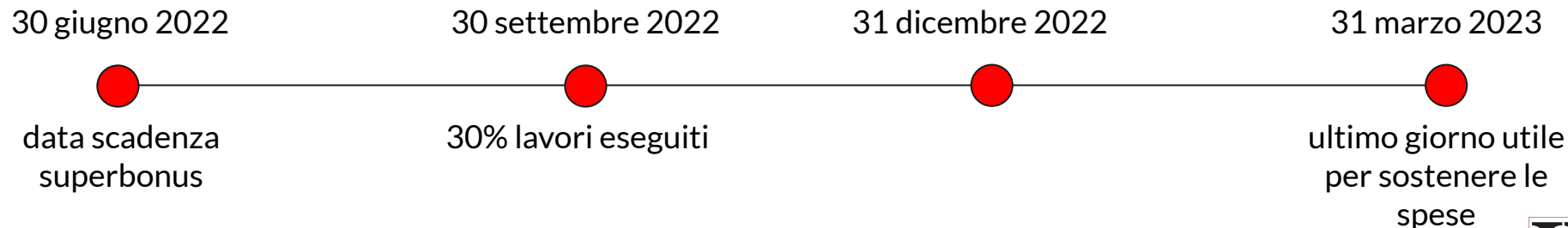
Per organizzazioni non lucrative di utilità sociale, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale è previsto che nel caso siano in possesso dei seguenti requisiti:

- svolgano 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;
- siano in possesso di immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4, a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito. Il titolo di comodato d'uso gratuito e' idoneo all'accesso alle detrazioni di cui al presente articolo, a condizione che il contratto sia regolarmente registrato in data certa anteriore alla data di entrata in vigore della presente disposizione.

>>> Utilizzo Superbonus 110% fino al 31 dicembre 2025

Unifamiliari

Agli interventi avviati dai soggetti di cui all'art. 119, comma 9, lettera b) del Decreto Rilancio (unifamiliari) che al 30 settembre 2022 hanno già completato il 30% dei lavori complessivi, è offerta la possibilità di utilizzare il superbonus 110% sulle spese sostenute fino al 31 marzo 2023 (anziché 31 dicembre 2022).





Unifamiliari

Per i nuovi interventi avviati dall'1 gennaio 2023 si apre una nuova finestra temporale per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023, ma con un'aliquota del 90% e 3 vincoli:

- il contribuente deve essere proprietario dell'edificio o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente o deve essere titolare di un diritto reale di godimento;
- l'edificio o l'unità immobiliare devono essere adibite ad abitazione principale del contribuente che sostiene le spese;
- il capo al contribuente che sostiene le spese deve sussistere un requisito reddituale, basato su un parametro denominato "reddito di riferimento" che non dovrà essere superiore a 15.000 euro, determinato utilizzando un quoziente familiare secondo quanto prevede l'art. 119, comma 8-bis.1 del Decreto Rilancio.

Unifamiliari

La norma dispone:

Per gli interventi avviati a partire dal 1° gennaio 2023 su unità immobiliari dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera b) , la detrazione spetta nella misura del 90 per cento anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023, a condizione che il contribuente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare, che la stessa unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale e che il contribuente abbia un reddito di riferimento, determinato ai sensi del comma 8 -bis .1, non superiore a 15.000 euro

Se la CILAS è stata presentata nel 2022 è importante che la data di inizio lavori sia a partire dall'1 gennaio 2023.

CONSIGLIO: se possibile ripresentare la CILAS in data successiva all'1 gennaio 2023



Unifamiliari: condizione 1

Diversamente dalla previgente versione del Decreto Rilancio, potranno accedere al superbonus 90%:

- il proprietario;
- il titolare di un diritto reale di godimento;

Unifamiliari: condizione 1

I diritti reali di godimento sono:

- l'enfiteusi - Art. 959 del Codice civile: L'enfiteuta ha gli stessi diritti che avrebbe il proprietario sui frutti del fondo, sul tesoro e relativamente alle utilizzazioni del sottosuolo in conformità delle disposizioni delle leggi speciali. Il diritto dell'enfiteuta si estende alle accessioni;
- il diritto di superficie - Art. 952 del Codice civile: Il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al disopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà. Del pari può alienare la proprietà della costruzione già esistente, separatamente dalla proprietà del suolo;
- l'usufrutto - Art. 981 del Codice civile: L'usufruttuario ha diritto di godere della cosa, ma deve rispettarne la destinazione economica. Egli può trarre dalla cosa ogni utilità che questa può dare, fermi i limiti stabiliti in queste capo;

Unifamiliari: condizione 1

- ...
- il diritto reale d'uso - Art. 1021 del Codice civile: Chi ha il diritto d'uso di una cosa può servirsi di essa e, se è fruttifera, può raccogliere i frutti per quanto occorre ai bisogni suoi e della sua famiglia. I bisogni si devono valutare secondo la condizione sociale del titolare del diritto;
- il diritto reale di abitazione - Art. 1022 del Codice civile: Chi ha il diritto di abitazione di una casa può abitarla limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia;
- le servitù - Art. 1027 del Codice civile: La servitù prediale consiste nel peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario.



Unifamiliari: condizione 2

Viene previsto che l'edificio o l'unità immobiliare siano adibite ad abitazione principale del contribuente che sostiene le spese.

>>> Una disposizione che fa "cadere" il contenuto dell'art. 119, comma 10 del Decreto Rilancio a seguito del quale i soggetti di cui al comma 9, lettera b) avrebbero potuto utilizzare la detrazione sul numero massimo di due unità immobiliari.



Unifamiliari: condizione 3

Il Decreto Aiuti quater stabilisce che potrà avere accesso al superbonus 90% unicamente il contribuente che sostiene le spese con un reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro.

Il reddito di riferimento è calcolato dividendo la somma dei redditi complessivi posseduti, nell'anno precedente a quello del sostenimento della spesa:

- dal contribuente;
- dal coniuge del contribuente;
- dal soggetto legato da unione civile o convivente se presente nel nucleo familiare;
- dai familiari, diversi dal coniuge, di cui all'art. 12 del TUIR;
- dal soggetto legato da unione civile o dal convivente, presenti nel suo nucleo familiare, che nell'anno precedente a quello di sostenimento della spesa si sono trovati nelle condizioni previste nel comma 2 del medesimo art. 12 del TUIR;

per un numero di parti determinato secondo la seguente tabella:

Unifamiliari - il quoziente familiare

	Numero di parti
Contribuente	1
Se nel nucleo familiare è presente un coniuge, il soggetto legato da unione civile o la persona convivente	si aggiunge 1
Se nel nucleo familiare sono presenti familiari, diversi dal coniuge o dal soggetto legato da unione civile di cui all'articolo 12 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, che nell'anno precedente quello di sostenimento della spesa si sono trovati nelle condizioni previste nel comma 2 del medesimo articolo 12, in numero pari a:	
un familiare	si aggiunge 0,5
due familiari	si aggiunge 1
tre o più familiari	si aggiunge 2



Quoziente familiare - casi pratici

Caso 1

- contribuente con reddito complessivo dell'anno precedente pari a 25.000 euro;
- coniuge con reddito pari a 11.000 euro;
- un figlio che non possiede redditi e quindi fiscalmente a carico;

in questo caso il reddito di riferimento è pari a:

$$(25.000 + 11.000) \text{ euro} / (1 + 1 + 0,5) = 36.000 \text{ euro} / 2,5 = 14.400 \text{ euro}.$$

>>> Via libera al Superbonus 90%

Quoziente familiare - casi pratici

Caso 2

- contribuente con reddito complessivo dell'anno precedente pari a 50.000 euro;
- coniuge senza reddito;
- quattro figli senza redditi e quindi fiscalmente a carico;

in questo caso il reddito di riferimento è pari a:

$50.000 \text{ euro} / (1 + 1 + 2) = 50.000 \text{ euro} / 4 = 12.500 \text{ euro}.$

>>> Via libera al Superbonus 90%

Come cambia la cessione del credito

Deroga all'articolo 121, comma 3, **terzo periodo** (secondo periodo???) del Decreto Rilancio ed in particolare alla disposizione che prevede: *"Il credito d'imposta è usufruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione"*

I crediti d'imposta inseriti sulla Piattaforma cessioni dell'Agenzia delle Entrate entro il 31 ottobre 2022 e non ancora utilizzati

- possono essere fruiti in 10 rate annuali di pari importo, in luogo dell'originaria rateazione prevista per i predetti crediti, previo invio di una comunicazione all'Agenzia delle entrate da parte del fornitore o del cessionario, da effettuarsi in via telematica.

terzo periodo *La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso.*

Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate saranno definite le relative modalità attuative di tale nuova disposizione.

Conversione in legge Decreto Aiuti-quater

Abrogato il comma 2 (si applica il sistema di eccezioni previsto dalla Legge di Bilancio 2023).

Aggiunti 3 nuovi commi all'art. 9:

4-bis. All'articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, la parola: “due” è sostituita dalla seguente: “tre”.

4-ter. Le disposizioni di cui al comma 4-bis si applicano anche ai crediti d'imposta oggetto di comunicazioni dell'opzione di cessione del credito o dello sconto in fattura inviate all'Agenzia delle entrate in data anteriore a quella di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.

Conversione in legge Decreto Aiuti-quater

4-quater. La società SACE S.p.A. può concedere le garanzie di cui all'articolo 15 del decreto-legge 17 maggio 2022, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2022, n. 91, alle condizioni, secondo le procedure e nei termini ivi previsti, in favore di banche, di istituzioni finanziarie nazionali e internazionali e degli altri soggetti abilitati all'esercizio del credito in Italia, per finanziamenti sotto qualsiasi forma, strumentali a **sopperire alle esigenze di liquidità delle imprese** con sede in Italia, rientranti nelle categorie contraddistinte da codici ATECO 41 e 43 e che realizzano interventi in edilizia di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77. I crediti d'imposta eventualmente maturati dall'impresa alla data del 25 novembre 2022 ai sensi degli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, possono essere considerati dalla banca o istituzione finanziatrice quale **parametro ai fini della valutazione del merito di credito dell'impresa richiedente il finanziamento e della predisposizione delle relative condizioni contrattuali.**



Legge di Bilancio 2023

Le eccezioni per mantenere il 110% riguardano:

- i condomini e assimilati;
- le persone fisiche proprietarie di edifici composti da 2 a 4 u.i. autonomamente accatastate;
- gli interventi di demolizione e ricostruzione.



Legge di Bilancio 2023

Edifici da 2 a 4 u.i. monoproprietario

CILAS presentata entro il 25 novembre 2022



Legge di Bilancio 2023

Condomini o assimilati

Date da prendere in considerazione:

- 18 novembre 2022 - data di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del Decreto Aiuti-quater;
- 19 novembre 2022 - data entrata in vigore del Decreto Aiuti-quater;
- 24 novembre 2022 - data entro la quale deliberare l'esecuzione dei lavori di superbonus;
- 25 novembre 2022 - prima data entro la quale presentare la CILAS;
- 31 dicembre 2022 - ultima data entro la quale presentare la CILAS



Legge di Bilancio 2023

Condomini o assimilati

Delibera assembleare entro il 18 novembre 2022 (incluso)



CILAS entro il 31 dicembre 2022



Legge di Bilancio 2023

Condomini o assimilati

Delibera assembleare tra il 19 e il 24 novembre 2022 (inclusi)



CILAS entro il 25 novembre 2022



Legge di Bilancio 2023

Condomini o assimilati

La data di approvazione della delibera di esecuzione dei lavori dovrà essere attestata:

- dall'amministratore, in caso di condominio costituito su cui vige l'obbligo di nomina;
- dal condomino che ha presieduto l'assemblea, nel caso di edificio con meno di 8 u.i. su cui non vi è l'obbligo di nomina dell'amministratore.

Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata ai sensi dell'articolo 47 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445