

SUPERBONUS: DUE ANNI DI MODIFICHE

di

* Valeria Erba

Come tutti gli anni a dicembre siamo in attesa delle novità sugli incentivi fiscali che verranno introdotte dalla nuova legge di Bilancio. Il 2022 è stato tuttavia un anno fitto di novità per gli incentivi e in particolare potremmo dire che il 2021 e 2022 sono stati gli anni di maggiore fermento e variazioni su una legge nata per agevolare gli interventi di efficienza energetica e quindi andare nella direzione della sostenibilità ambientale tanto discussa anche in sede europea.

Con il presente articolo vorremmo fare il punto delle modifiche sostanziali che sono state apportate al provvedimento cosiddetto Superbonus 110% con riferimento solo ai testi legislativi, ricordando che a questi poi si aggiungono provvedimenti dell'agenzia delle entrate e documenti/FAQ ENEA.

Dal DL 34/2020 detto DL Rilancio del 19 maggio 2020, modificato dalla Legge 77/2020 del 17 luglio 2020, al testo originario della legge si sono aggiunte nel tempo le seguenti varianti:

Decreti attuativi ministeriali del 3 e 6 agosto 2020 (Gazzetta Ufficiale n. 246 del 5 ottobre 2020)

Il Decreto Requisiti Ecobonus 6 agosto 2020 riporta le modalità attuative, le regole tecniche e burocratiche da eseguire per il rispetto dei requisiti nonché i nuovi requisiti tecnici, il Decreto del Ministero dello sviluppo economico 3 agosto 2020 che riporta le modalità di realizzazione e di trasmissione della asseverazione;

Legge 126/2020 di conversione del DL 104/2020 (Gazzetta Ufficiale n. 253 del 13 ottobre 2020)

Vengono introdotte le seguenti novità:

- per il caso di unità funzionalmente indipendenti con accesso autonomo, viene introdotta la definizione di “accesso autonomo dall'esterno”, per cui si deve intendere un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva;
- semplificazione per la verifica di conformità urbanistica, richiedendola solo per le parti comuni dei condomini e non su tutte le UI. Tale indicazione è stata poi abrogata dal DL 77/2021;
- viene aumentato il limite delle spese ammesse alla fruizione degli incentivi fiscali eco bonus e sisma bonus per gli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dal sisma in determinate condizioni.

Legge di Bilancio 2021, Legge n.178 del 30 dicembre 2020

Vengono introdotte le seguenti novità:

- la scadenza iniziale del provvedimento al 31 dicembre 2021 viene portata al 30 giugno 2022 riducendo per le spese 2022 le quote di detrazione a 4 anni al posto di 5 anni;
- allarga la possibilità di detrarre anche le spese per interventi su coperture su ambiente non riscaldato.

- specifica che un'unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente indipendente" qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale;
- allarga l'ambito di applicazione agli edifici collabenti senza certificato energetico purché sia raggiunta la classe energetica A;
- assimila agli interventi sui condomini anche gli interventi eseguiti da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, 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;
- introduce nuove regole sulle delibere assembleari;
- introduce le regole per la polizza di assicurazione della responsabilità civile che deve avere l'asseveratore.

DL 59/2021 convertito in legge con la Legge n.101 (Gazzetta Ufficiale n. 156 del 1 luglio 2021)

Introduce la proroga di scadenza al 30 giugno per gli interventi effettuati dagli Istituti autonomi case popolari (IACP).

DL 77/2021 convertito in legge con la Legge n.108 (Gazzetta Ufficiale n.181 del 30-07-2021)

- Introduce la possibilità di eseguire i lavori del superbonus con Cila, togliendo il vincolo di verifica di conformità urbanistica preliminare;
- specifica che nel caso in cui le violazioni riscontrate nell'ambito dei controlli da parte delle autorità competenti siano rilevanti ai fini dell'erogazione degli incentivi, la decadenza dal beneficio si applica limitatamente al singolo intervento oggetto di irregolarità od omissione;
- introduce una deroga al conteggio della dis-

tanza e dell'altezza, in deroga alle distanze minime riportate all'articolo 873 del codice civile per interventi di dimensionamento del cappotto termico e del cordolo sismico.

DL 157 /2021 (Gazzetta Ufficiale n. 269 dell'11 novembre 2021)

Introduce alcune nuove richieste per usufruire della cessione del credito o dello sconto in fattura-

Questo decreto viene abrogato dalla Legge di Bilancio 2022 ma resta valido per il periodo tra l'entrata in vigore, ovvero il 12 novembre 2021, e il 31 dicembre 2021.

Legge di Bilancio 2022 Legge n. 234 del 31 dicembre 2021

Introduce nuove proroghe più alcune modifiche alle percentuali e agli ambiti di applicazione soprattutto per gli interventi di installazione del fotovoltaico e delle colonnine di ricarica dei veicoli elettrici;

- proroga le scadenze al 31 dicembre 2023 con dei limiti temporali di SAL60 per IACP e interventi su edifici unifamiliari;
- per gli interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici proroga la scadenza della detrazione al 110% al 31 dicembre 2025;
- impone l'obbligo anche in caso di utilizzo della detrazione nella dichiarazione dei redditi, di redigere il visto di conformità, a parte il caso di dichiarazione presentata direttamente dal contribuente all'Agenzia delle entrate;
- introduce la verifica di congruità dei prezzi in base ad un nuovo decreto da pubblicare entro il 9 febbraio 2022.

Decreto 14 febbraio 2022 (Decreto costi massimi- Gazzetta Ufficiale del 16 marzo 2022)

Introduce costi massimi specifici agevolabili, per alcune tipologie di beni, nell'ambito delle detrazioni fiscali per gli edifici, modificando le verifiche di congruità dei prezzi.

DL 17/2022 (DL Bollette) convertito in legge con la Legge n. 34 (Gazzetta Ufficiale del 28 aprile 2022)

Tra le spese sostenute per gli interventi rientrano anche quelle relative alle sonde geotermiche utilizzate per gli impianti geotermici.

DL 50/2022 convertito in legge con la Legge n.91 (Gazzetta Ufficiale n.164 del 15 luglio 2022)

Sposta al 30 settembre 2022 la scadenza per effettuare il 30% dei lavori delle case unifamiliari in modo da poter ultima tutto entro il 2022 introducendo anche la possibilità di conteggiare nel 30% anche i lavori non agevolati ai sensi del provvedimento stesso.

DL 176/2022 (Aiuti quater) convertito in legge con la Legge n. 6 (Gazzetta Ufficiale del 17 gennaio 2023)

- modifica le scadenze e riduce le % di detrazione per gli anni successivi;
- proroga la scadenza degli interventi su edifici unifamiliari ma solo per prime case e contribuenti con un livello massimo di reddito.

Legge di Bilancio 2023 Legge n. 197 del 29 dicembre 2022

Introduce delle modifiche al DL 176 suddividendo le scadenze degli incentivi in vari step temporali in funzione della data di presentazione del titolo abilitativo e della delibera assembleare.

Dove siamo oggi?

Ci soffermiamo quindi ora sulle modifiche degli ultimi due mesi quindi, dal DL 176/2022 convertito in Legge con la legge n.6/2023 alla Legge di Bilancio 2023.

Il DL 176 all'art. 9 introduce delle nuove scadenze al provvedimento del 110% e delle riduzioni di % di detrazione.

EDIFICI UNIFAMILIARI O UNITÀ FUNZIONALMENTE INDIPENDENTI CON ACCESSO AUTONOMO

- 110% per tutte le spese fino al 31 marzo 2023 purché sia stato dichiarato il 30% dei lavori al 30 settembre 2022.
- 90% per le spese nel 2023 a condizione che l'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.**

CONDOMINI E EDIFICI DA 2 A 4 UNITÀ IMMOBILIARI 110% con la legge di conversione viene cancellata la scadenza del 25 novembre e lasciato solo quanto segue:

- La detrazione spetta al 110% per le spese 2022, 90% per le spese nel 2023, 70% nel 2024 e 65% nel 2025.

La **legge di Bilancio 2023** interviene sull'articolo 9, comma 1, lettera a), numero 1), del DL 176 che riguarda la riduzione al 90% della percentuale di detrazione nel 2023, introducendo delle deroghe alla sua applicazione nei casi di seguito:

- a) agli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini per i quali, alla data del 25 novembre 2022, risulta presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA);
- b) agli interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare risulta adottata in data antecedente il 19 NOVEMBRE 2022 e a condizione che per tali interventi, alla data del 31 dicembre 2022, risulti presentata la CILA;
- c) agli interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare risulta adottata in una data compresa tra 19 NOVEMBRE 2022 e il 24 novembre 2022, e a condizione che per tali interventi, alla data del 25 novembre 2022, risulti presentata la CILA;
- d) agli 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.

CONCLUSIONI E SCADENZE IN VIGORE

Il DL 176/2022 con la sua legge di conversione e con la legge di Bilancio 2023 hanno creato una matassa difficile da sciogliere e di difficile comprensione. Di seguito le attuali scadenze in funzione degli ambiti previsti al comma 9 dell'art. 119 del DL 34/2020 convertito in legge con la legge 77/2020.

Agli interventi effettuati:

a) **dai condomini e 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;

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.

La detrazione spetta nella misura del 90% per le spese sostenute nel 2023 nei casi non previsti sopra.

La detrazione scende al 70% per le spese sostenute nel 2024 e al 65% per le spese sostenute

nel 2025.

b) **dalle persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, **su unità immobiliari**, salvo quanto previsto al comma 10- art. 119;

- Lavori iniziati prima del 30 giugno 2022 e che al 30 settembre 2022 superano il 30%: è possibile detrarre al 110% anche le spese sostenute fino al 31 marzo 2023;
- Lavori iniziati prima del 30 giugno 2022 ma che al 30 settembre non superano il 30%: è possibile detrarre al 110% solo le spese sostenute fino al 30 giugno 2022;
- Lavori iniziati dopo il 30 giugno 2022 e che al 30 settembre 2022 superano il 30%: è possibile detrarre al 110% anche le spese sostenute fino al 31 marzo 2023;
- Lavori iniziati dopo il 30 giugno 2022 ma che al 30 settembre 2022 non superano il 30%: non è possibile detrarre nulla al 110%.
- Lavori a partire dal 1 gennaio 2023, la detrazione spetta nella misura del 90% 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 non superiore a 15.000 euro.

c) **dagli Istituti autonomi case popolari (IACP)** comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing" per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;

d) **dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa**, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera c), compresi quelli effettuati

dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso edificio, e dalle cooperative di cui al comma 9, lettera d), per i quali alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023.

d -bis) dalle **organizzazioni non lucrative di utilità sociale** di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, dalle **organizzazioni di volontariato** iscritte nei registri di cui all'articolo 6 della legge 11 agosto 1991, n. 266, e dalle **associazioni di promozione sociale** iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano previsti dall'articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 383;

La detrazione spetta nella misura del 110% per tutte le spese anche del 2023 purché sia stata presentata la Cilas e la delibera assembleare prima del 31 dicembre 2022.

La detrazione spetta nella misura del 90% per le spese sostenute nel 2023 nei casi non previsti sopra.

La detrazione scende al 70% per le spese sostenute nel 2024 e al 65% per le spese sostenute nel 2025.

e) dalle **associazioni e società sportive dilettantistiche** iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 23 luglio 1999, n. 242, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

Per questi interventi la scadenza di accesso alle detrazioni era il 30 giugno 2022.

Infine, per gli **interventi di demolizione e ricostruzione** di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 gi-

ugno 2001, n. 380., previsti al comma 3 dell'art. 119, per i quali alla data del 31 dicembre 2022 risulta presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023.

La detrazione spetta nella misura del 90% per le spese sostenute nel 2023 nei casi non previsti sopra.

La detrazione scende al 70% per le spese sostenute nel 2024 e al 65% per le spese sostenute nel 2025. **E**

* Valeria Erba, Presidente ANIT