

DECRETO “AIUTI-QUATER”: NOVITA’ IN MATERIA DI “SUPERBONUS”

Si esaminano le principali novità fiscali introdotte dal D.L. n. 176/2022 c.d. “Decreto Aiuti-*quater*” in tema del cd. “Superbonus”

Informativa n. 45/2022

Riferimenti normativi D.L. n. 176/2022 del 18/11/2022 pubblicato in GU n. 270 del 18/11/2022



Con la presente Informativa si esaminano le principali novità fiscali introdotte dal D.L. n. 176/2022, c.d. “Decreto Aiuti-quater”, entrato in vigore il 19/11/2022, in tema del c.d. “Superbonus”.

Interventi eseguiti da condomini e persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa o lavoro autonomo, su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate (anche possedute da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche)

In relazione a questi interventi la detrazione, per le spese sostenute nel 2023, è **ridotta dal 110% al 90%**. Tale riduzione non si applica alle spese relative:

- agli interventi per i quali, alla data del 25/11/2022, risulti effettuata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA); in caso di interventi su edifici condominiali è necessario anche che la delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori risulti adottata in data antecedente al 25/11/2022 (ovvero entro il 24/11/2022);
- agli interventi che prevedono la demolizione e la ricostruzione degli edifici per i quali, alla data del 25/11/2022, risulti presentata l'apposita istanza per l'acquisizione del titolo abitativo.

Per gli anni 2024 e 2025, invece, rimane invariata la misura della detrazione precedentemente individuata (vedasi l'Informativa Unistudio n. 10/2022) e riepilogata nella seguente tabella riassuntiva:

Anno di sostenimento della spesa	Percentuale di detrazione
2023	110% (*)
2023	90%
2024	70%
2025	65%

(*) vedasi i casi, sopra esposti, in cui la riduzione dal 110% al 90% non si applica.

Interventi eseguiti su singole unità immobiliari (edifici unifamiliari o unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo dall'esterno)

In relazione a questi, si evidenziano nella tabella che segue le principali novità.

Interventi i cui lavori risultino effettuati per almeno il 30% alla data del 30/09/2022	Per gli interventi i cui lavori risultino effettuati per almeno il 30% alla data del 30/09/2022, la detrazione pari al 110% spetta per le spese sostenute fino al 31/03/2023. È stata quindi concessa una proroga di ulteriori tre mesi, considerando che il precedente termine ultimo di sostenimento della spesa era il 31/12/2022 (come indicato nell'Informativa Unistudio n. 30/2022).
Interventi iniziati a decorrere dall'1/01/2023	Con riferimento agli interventi avviati a decorrere dall'1/01/2023, spetta una detrazione pari al 90% per le spese sostenute entro il 31/12/2023 a condizione che: - il contribuente sia titolare di un diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'unità immobiliare (antecedente all'inizio dei lavori); - l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale; - il contribuente abbia un reddito familiare di riferimento non superiore a 15.000,00 Euro. Per calcolare il reddito familiare di riferimento è necessario operare come segue: - sommare i redditi complessivi posseduti, nell'anno precedente a quello di sostenimento della spesa, dal contribuente, dal coniuge (o dal soggetto legato da unione civile o dal convivente) presente nel nucleo familiare e dai familiari presenti nel nucleo familiare fiscalmente a carico; - dividere la predetta somma per un coefficiente che varia in base al numero dei componenti del nucleo familiare. Il coefficiente è dato dalla somma dei seguenti valori:

	○ 1, per il contribuente; ○ 1, se nel nucleo familiare è presente un coniuge, un soggetto legato con unione civile o una persona convivente; ○ 0,5, se è presente un familiare a carico; ○ 1, se sono presenti due familiari a carico; ○ 2, se sono presenti 3 o più familiari a carico. Attenzione: il riferimento ai soli diritti reali di godimento implica che non rientrano nel perimetro dell'agevolazione i detentori dell'immobile in base a regolari contratti di locazione o di comodato d'uso gratuito.
--	--

Facoltà di utilizzo del credito da “Superbonus 110%” in 10 anni

Come noto (vedasi, Informativa Unistudio n. 10/2022), ai sensi dell'art. 121 D.L. n. 34/2020 è possibile optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione in dichiarazione dei redditi, alternativamente:

- a) per lo sconto in fattura, che consiste in un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi (di seguito, “fornitore”);
- b) per la cessione del credito mediante trasformazione della detrazione in credito d'imposta e successiva cessione ad un altro soggetto (di seguito, “cessionario”).

I dati relativi all'opzione sono comunicati esclusivamente in via telematica mediante apposito modello da trasmettere telematicamente all'Agenzia delle Entrate (per approfondimenti in merito alla normativa sulla cessione del credito e sullo sconto in fattura, si rimanda alle Informative Unistudio n. 10/2022, n. 11/2022 e n. 30/2022).

L'utilizzo del credito da parte del cessionario/fornitore avviene – come nel caso di utilizzo diretto della detrazione in dichiarazione dei redditi – in 5 o in 4 quote annuali di pari importo (a seconda dell'anno di sostenimento della spesa), a partire dall'anno successivo a quello di sostenimento della spesa.

Per i crediti derivanti da comunicazioni inviate all'Agenzia delle Entrate entro il 31/10/2022 e non ancora utilizzati, il cessionario/fornitore può optare per la ripartizione (e conseguente utilizzo) degli stessi in 10 quote annuali di pari importo, previo invio da parte del cessionario/fornitore di un'apposita Comunicazione telematica all'Agenzia delle Entrate (anche tramite un intermediario abilitato).

Nuovo contributo da erogare

È stato istituito un apposito Fondo, i cui criteri e le cui modalità di ripartizione saranno determinati con un apposito Decreto Ministeriale da parte del MEF, al fine di provvedere alla corresponsione di un contributo:

- a favore dei soggetti con un reddito familiare di riferimento non superiore a 15.000,00 Euro;
- per interventi:
 - eseguiti da condomini e persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa o lavoro autonomo, su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate (anche se possedute da un unico proprietario);
 - eseguiti da IACP (o soggetti assimilati) e da cooperative di abitazione a proprietà indivisa su immobili posseduti e assegnati in godimento ai soci.

Il contributo in parola non spetta per interventi su singole unità immobiliari (edifici unifamiliari o unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo dall'esterno).

Cordiali saluti.