

AGEVOLAZIONI

Il punto sui bonus edili nel 2023

di Carla De Luca

OneDay Master

DISCIPLINA SUPERBONUS ALLA LUCE DEL DECRETO AIUTI-QUATER: NOVITÀ E ULTIMI CHIARIMENTI DELLE ENTRATE

Scopri di più >

Dal punto di vista normativo il “faro” nel mondo del **superbonus** è sicuramente il **D.L. 34/2020** ([articoli 119,121 e 122](#)- bis).

Ora, la Legge di Bilancio 2023 prima, e il Decreto Aiuti-quater convertito, poi, ne hanno **ulteriormente modificato l'impianto**.

È chiaro che la mole di interpretazioni e circolari sull'argomento ([circolare AdE 33/E/2022](#), [circolare AdE 23/E/2022](#), [circolare AdE 19/E/2022](#); [circolare AdE 16/E/2021](#), [circolare AdE 7/E/2021](#), [circolare AdE 30/E/2020](#), [circolare AdE 24/E/2020](#), [circolare AdE 2/E/2020](#)) oltre agli Interpelli pubblicati sul tema dall'Amministrazione finanziaria, nella sezione dedicata del sito web, rende la **fattispecie assai complessa e di difficile studio**.

Con il **31.12.2024** quasi tutti i bonus edilizi termineranno. Dal **2025** si tornerà a regime con il **36% per il bonus ristrutturazione** (salvo ulteriori proroghe del legislatore).

Sopravviverà esclusivamente la norma sul **superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche** (75%).

In sintesi, la situazione oggi è questa:

Detrazione	2022	2023	2024	2025
Superbonus 110% - unifamiliari / villette (articolo 119 D.L. 34/2020)	Si	Si	No	No
Superbonus 110% - condomini (articolo 119 D.L. 34/2020)	Si	Si (110%/90%)	Si (70%)	Si (65%)
Sismabonus (articolo 16-ter D.L. 63/2013) – 50 / 70% / 75% / 80% / 85%	Si	Si	Si	No
Sismabonus acquisti	Si (30.06 al	Si al 75% e	Si al 75% e	No

(articolo 16 ter D.L. 63/2013)	110%)	85%	85%	
Bonus energetico e sismico	Si	Si	Si	No
(articolo 16 ter D.L. 63/2013)				
Bonus acquisto immobili « green» cl. A No e B		Si	No	No
(L. 197/2022, articolo 1, comma 76)				
Recupero del patrimonio edilizio ordinario (Articolo 16, c. 1 lett. A),b),c)	Si	Si	Si	Si (36%)
Tuir – Articoli 14 e 16 D.L. 63/2013)				
Bonus facciate (articolo 1, comma 219, L. 160/2019)	Si	No	No	No
Ecobonus (infissi e caldaie) 50% e 65% Si – Ecobonus 70% - 75%		Si	Si	No
Installazione impianti fotovoltaici	Si	Si	Si	No
(articolo 16 bis TUIR)				
Installazione colonnine ricarica veicoli elettrici	Si	Si	Si	No
(articolo 16 ter D.L. 63/2013)				
Bonus Mobili ed Elettrodomestici	Si	Si	Si	No
(Articolo 16 c. 2 D.L. 63/2013)				
Bonus Verde	Si	Si	Si	No
(Articolo 1 c. 12 L. 205/2017)				
Superamento/eliminazione barriere architettoniche (articolo 119 ter D.L. 34/2020)	Si	Si	Si	Si
n.b. prevista una semplificazione per l'approvazione in assemblea condominiale: a maggioranza dei partecipanti che rappresentino 1/3 dei millesimi del condominio)				
Bonus mobili	Si	Si	Si	No
articolo 16, D.L. 63/2013	limite di spesa a 10.000 euro	limite di spesa a 8.000 euro	limite di spesa a 5.000 euro	
Bonus verde	Si	Si	Si	No
articolo 1, comma 38, L. 234/2021 e commi 12-15 dell'articolo 1 L. 205/2017				

Si ricorda, inoltre che, entro il 16.03.2023 dovranno essere comunicate le opzioni per i lavori eseguiti nel 2022.

Superbonus e opzioni per spese a cavallo d'anno - I lavori pagati devono seguire i lavori effettivamente eseguiti (DRE Veneto). Se, dunque, sono stati pagati acconti nel 2022 per lavori

non attestati in un SAL, la somma **non potrà essere oggetto di cessione, ma solo di detrazione.**

Alternativamente, **se nel 2023 sono stati eseguiti dei lavori, a fronte di acconti pagati nel 2022**, il SAL attesterà nel 2023 la compiutezza dei lavori; pertanto, non potranno essere ceduti quei crediti, ma solo gli **oneri 2022 ricompresi nel SAL certificato al 31.12.2022**. Il **momento di pagamento e l'attestazione da parte del tecnico dei lavori devono coincidere.**

In sintesi:

Data pagamento	Sal certificato relativo a quegli oneri Opzioni		Detrazione in dichiarazione
Anno 2022	No al 31.12.2022, ma nel 2023	No	Si
Anno 2022	Si al 31.12.2022	Si	Si

Va posta particolare attenzione, quindi, da parte di chi appone il **visto di conformità**, ai SAL 2023 che certificano lavori e spese 2022.

Ovviamente l'**invio all'ENEA potrà essere fatto entro 90 giorni**, anche nel 2023.

Per accedere alla **detrazione maggiorata del 110%** anche nel 2023 è necessario che la delibera condominiale sia stata adottata entro il 18 novembre 2022 e che la comunicazione di inizio lavori asseverata (Cilas) sia presentata **entro il 31 dicembre 2022** (o, caso più raro, che la delibera condominiale sia stata adottata tra 19.11.2022 e 24.11.2022 e la CILAS presentata entro il 25.11.2022).

Per immobili di un unico proprietario con 2-4 unità, la CILAS può essere presentata entro il 25.11.2022.

Superbonus dal 2023

A partire dal 2023, le ville **unifamiliari** godranno del superbonus al 90% solo in presenza di alcune condizioni:

- il contribuente deve essere **detentore di diritto di proprietà o altro diritto reale di godimento** sull'immobile oggetto dei lavori;
- l'immobile deve costituire l'**abitazione principale** del contribuente;
- il **quoziente familiare (QF) non deve superare i 15.000 euro** (reddito del nucleo/1 o 2 se ci sono entrambi i coniugi più uno 0,5 per ogni figlio a carico).

Atteso che i casi in cui il superbonus al 90% sarà garantito sono veramente ridotti, possiamo tranquillamente dire addio al superbonus come concepito finora.

Si considerino, ad esempio, i seguenti quattro casi:

Casi	Situazione del nucleo	Reddito anno precedente e qf	Superbonus 90%?
Caso 1	Coniugi e 2 figli a carico Coeff. di divisione = $\frac{1}{3}$	· Reddito complessivo nucleo anno X-1 = 60.000 euro · $QF = 60.000/3 = 20.000$ - NO	NO
Caso 2	Coniugi e 2 figli a carico Coeff. di divisione = $\frac{1}{3}$	· Reddito complessivo nucleo anno X-1: 45.000 euro · $QF = 45.000/3 = 15.000$	SI
Caso 3	Coniugi e 1 figlio a carico Coeff. di divisione = $\frac{1}{2,5}$	· Reddito complessivo nucleo anno X-1 = 45.000 euro · $QF = 45.000/2,5 = 18.000$	NO
Caso 4	Coniugi e 3 figli a carico Coeff. di divisione = $\frac{1}{4}$	· Reddito complessivo nucleo anno X-1 = 60.000 euro · $QF = 60.000/4 = 15.000$	SI

Contribuente	
Se nel nucleo familiare è presente un coniuge (anche unione civile o convivente)	+ 1
Se nel nucleo familiare sono presenti familiari, diversi dal coniuge di cui all' articolo 12 Tuir , dal soggetto legato da unione civile o dal convivente, 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:
1 familiare	+ 0,5
2 familiari	+ 1
3 o più familiari	+ 2

In sintesi:

**Ville unifamiliari - 110%
Anno 2023**

PER OPZIONI (cessione del credito o sconto in fattura):

al 30.09.2022 va attestato che almeno il 30% dei lavori sono eseguiti - Non occorre che i lavori siano stati pagati al 30 per cento;

al 31.03.2023 vanno pagate le spese e va fatta la fine lavori; invio del modello di opzione e certificazione del direttore lavori che è stata raggiunta.

REGIME DICHIARATIVO senza opzioni:

al 31.03.2023 devono essere sostenute le spese ma non necessariamente dichiarata la fine lavori; entro l'invio del modello dichiarativo vanno comunque conclusi.

Ville unifamiliari - 90% Se non hanno i requisiti visti sopra.

Anno 2023

Devono rispettare nuovi requisiti:

- il contribuente deve essere detentore di diritto di proprietà o altro diritto reale di godimento sull'immobile oggetto dei lavori;
- l'immobile deve costituire l'abitazione principale del contribuente;
- il quoziente familiare (QF) non deve superare i 15.000 euro.