

Decreto Aiuti quater ecco come cambia il Superbonus 110%

SCHEDA

La **rimodulazione della disciplina del superbonus 110%** (articolo 119 del DI 34/2020) è prevista all'**articolo 9** del decreto-legge.

Il superbonus per gli interventi agevolati effettuati dai condomini nonché dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, arti e professioni, su edifici composti al massimo da due a quattro unità immobiliari, anche posseduti da un unico proprietario o da più persone fisiche, resta al 110% solo per le spese sostenute entro l'anno in corso, per passare **al 90% nel 2023**, prima degli ulteriori ridimensionamenti, già programmati dall'ultima legge di bilancio (articolo 1, comma 28, lettera e), legge 234/2021), per gli anni 2024 (70%) e 2025 (65%).

VILLETTE. Per gli interventi su edifici unifamiliari e unità immobiliari indipendenti e autonome site in edifici plurifamiliari (villette e appartamenti con ingresso autonomo in una palazzina), l'incentivo continua a spettare nella vigente misura del 110% anche per le spese sostenute fino al 31 marzo 2023, purché, alla data del 30 settembre 2022, siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo.

SCADENZA 25 NOVEMBRE 2022 PER LA CILA. Il 110% è confermato pure per gli interventi in relazione ai quali, al 25 novembre 2022, risulta effettuata la Cila (comunicazione di inizio lavori asseverata) e, in caso di lavori su edifici condominiali, all'**ulteriore condizione che l'assemblea ne abbia approvato l'esecuzione prima di quella data.** Nelle ipotesi di demolizione e ricostruzione degli edifici, il 110% spetta se, al 25 novembre 2022, risulta presentata l'istanza per acquisire il titolo abilitativo.

COMUNI COLPITI DA EVENTI SISMICI. Superbonus ribadito al 110% anche sulle spese sostenute fino al 31 dicembre 2025 per gli interventi effettuati nei comuni colpiti da eventi sismici verificatisi a partire dal 1° aprile 2009 (articolo 119, comma 8-ter, DI 34/2020), fermo restando l'applicazione delle regole particolari per il calcolo dei tetti massimi di spese detraibili disposte dal comma 10-bis dello stesso articolo 119.

SOGLIA DI REDDITO, COME SI CALCOLA. Riguardo agli edifici unifamiliari e alle unità immobiliari indipendenti e autonome site in edifici plurifamiliari, le spese sostenute nel 2023 per lavori avviati a partire dal prossimo 1° gennaio sono riammesse al superbonus (nella misura ridimensionata del 90%) al verificarsi di tre condizioni: il contribuente è proprietario dell'immobile o, su di esso, è titolare di un diritto reale di godimento (ad esempio, l'usufrutto); l'unità oggetto di interventi è adibita ad abitazione principale; il contribuente

non supera, nell'anno precedente quello di sostenimento della spesa, una certa soglia di reddito (15mila euro), calcolata applicando una sorta di quoziente familiare. In pratica, bisogna sommare i redditi di tutti i componenti del nucleo familiare e dividere il risultato per un coefficiente, che è pari a 1 se c'è solo il contribuente; tale coefficiente va incrementato di 1 se è presente il coniuge (o il convivente o l'unito civilmente), di 0,5 se c'è anche un familiare fiscalmente a carico, di 1 se i familiari a carico sono due, di 2 se i familiari a carico sono tre o più. Ad esempio, un nucleo familiare composto da padre, madre e tre figli a carico accede all'agevolazione se nel 2022 il reddito complessivo di tutti i componenti non supera 60mila euro, in quanto, in questa ipotesi, il valore per il quale occorre dividere il "reddito familiare" è pari a 4 (1 per il contribuente + 1 per il coniuge + 2 per i tre figli a carico), ottenendo come risultato proprio la soglia massima di 15mila euro.

CORRESPONSIONE DI UN CONTRIBUTO. È autorizzata la spesa di 20 milioni di euro nel 2023 per la corresponsione, da parte dell'Agenzia delle entrate, di un contributo – escluso dalla formazione della base imponibile Irpef – a favore delle persone fisiche in possesso del requisito reddituale per l'accesso al superbonus sugli edifici unifamiliari. Un decreto Mef dovrà fissare, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della norma, criteri e modalità di attuazione.

DIECI QUOTE ANNUALI, COMUNICAZIONI INVIATE ENTRO IL 31 OTTOBRE 2022. È introdotta la **possibilità di fruire in dieci quote annuali di pari importo** i crediti d'imposta derivanti dalle comunicazioni di cessione o di sconto in fattura inviate all'Agenzia delle entrate **entro il 31 ottobre 2022** e non ancora utilizzati. A tal fine, il fornitore o il cessionario dovrà preventivamente inviare una comunicazione telematica alle Entrate, secondo le modalità che saranno definite da un provvedimento della stessa Agenzia. La quota di bonus non utilizzata nell'anno non potrà essere usufruita negli anni successivi né richiesta a rimborso. La disposizione mira a rimettere in moto il mercato dei crediti, quasi paralizzato dai problemi di capienza fiscale che, negli ultimi tempi, hanno spinto la maggior parte delle banche e degli altri operatori finanziari a bloccare ogni nuova acquisizione.