

Sede Nazionale_

IL C.S.N. Centro Studi Nazionale

DECRETO-LEGGE **18 novembre 2022, n. 176** **(Decreto Aiuti Quater)**

Il decreto “*Aiuti-quater*” approvato il 10 novembre 2022 dal Consiglio dei Ministri e pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 19 novembre 2022 ha rimodulato le percentuali di detraibilità del superbonus con effetto decorrente fin dal prossimo 1° gennaio 2023.

Risulta, quindi, rettificato quanto statuito dalla legge di bilancio 2022 che aveva previsto la detraibilità nella misura del 110% anche per tutto il 2023.

Viene, inoltre, introdotta la possibilità di accedere al beneficio per i proprietari di singole abitazioni purché si tratti di prima casa ed i proprietari detengano Un reddito non superiore ad euro 15.000.

Alla luce del succitato decreto “*Aiuti-quater*” il quadro delle scadenze temporali e relative percentuale di detraibilità risulta il seguente:

- dal primo gennaio 2023 la percentuale passerà dal 110 al 90% per le spese sostenute nell’anno;
- nel 2024 la percentuale passerà al 70%;
- nel 2025 si arriverà al 65%.

Bisogna però tenere conto di alcune precisazioni.

Innanzitutto, il suddetto decreto interviene espressamente sul comma 8-bis dell’art. 119, prevedendo che gli interventi agevolati, effettuati dai condomini e dalle persone fisiche su parti comuni di edifici interamente posseduti, purché composti da massimo quattro unità immobiliari, ma anche dalle persone fisiche per gli interventi sulle singole unità immobiliari (sempre nel limite delle due unità immobiliari per gli interventi di riqualificazione energetica, compresi gli edifici unifamiliari, oppure su unità immobiliari “indipendenti e autonome” site in edifici plurifamiliari), al di fuori dell’esercizio di attività di impresa, arti e professioni, beneficino del superbonus nella misura del 110%, per le spese sostenute, a decorrere dal 1 luglio 2020, sino al 31 dicembre 2022, del 90% per le spese sostenute nell’anno 2023, del 70% per le spese sostenute nell’anno 2024 e del 65% per quelle sostenute nel 2025. L’agevolazione spetterebbe nella stessa misura anche per le Onlus, le ODV e le APS iscritte negli appositi registri.

Non appare invece esserci alcun richiamo al punto c) del comma 9 che prevede gli IACP quali soggetti che possono fruire del super bonus con una scadenza personalizzata:

La storia di ANACI inizia da qui

Sede Nazionale_

IL C.S.N. Centro Studi Nazionale

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;

Pertanto, per quanto concerne gli IACP sembrerebbe restare confermata la possibilità di fruire della detraibilità nella misura del 110% fino a tutto il 31 dicembre 2023 purché sia realizzato almeno il 60% entro la data del 30 giugno 2023 di cui alla norma di seguito riportata:

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

Il suddetto termine non resterebbe neppure vincolato alla presentazione della CILAS entro il 25 novembre come previsto invece per i soggetti di cui al punto a) e b) del succitato art.119.

Sono previste le seguenti ipotesi in cui non trova attuazione la suddetta riduzione dal 110% al 90%:

- **presentazione CILAS:** spese sostenute nell'anno 2023 relative ad interventi per i quali alla data di entrata in vigore del decreto “*Aiuti-quater*” (cioè 25 novembre 2022) è stata presentata la CILAS, ovvero sono state avviate le formalità amministrative per l'acquisizione del titolo abilitativo per gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici. Si sottolinea, inoltre, che il decreto aiuti precisa altresì che in caso di interventi su edifici condominiali, la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori deve essere adottata in data antecedente al 25 novembre 2022;
- **unifamiliari:** per le persone fisiche, di cui al comma 9 lett. b) dell'art. 119 del DL 34/2020, che effettuano interventi su edifici unifamiliari, oppure su unità immobiliari “indipendenti e autonome” site in edifici plurifamiliari, il superbonus spetta nella misura del 110% con riguardo alle spese sostenute entro il 31 marzo 2023 (non più quindi soltanto fino al 31 dicembre 2022), a condizione che alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo. Peraltro, questi soggetti dovrebbero aver diritto al superbonus nella misura del 90% in relazione alle spese sostenute entro il 31 dicembre 2023 se hanno avviato gli interventi a partire dal 1° gennaio 2023, ma alle seguenti condizioni:
 - l'unità sulla quale sono effettuati gli interventi deve essere adibita ad abitazione principale;
 - il contribuente deve avere un reddito non superiore a 15.000 euro, determinato secondo le modalità stabilite dal comma 8-bis.1;



ANACI

Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali
ed Immobiliari

Via Cola di Rienzo 212 - 00192 Roma • Tel 06/3214963 - 3215399 • Fax 06/3217165 • Codice Fiscale 04846741009 • www.anaci.it • anaci@anaci.it

Sede Nazionale_

IL C.S.N. Centro Studi Nazionale

- **eventi sismici (comma 8ter art. 119):** la detrazione al 110% resta valida per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2025 per gli immobili situati nei Comuni colpiti da eventi sismici dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza. Fermo restando il disposto contenuto nel comma 10-bis dell'art. 119 del decreto rilancio che prevede regole particolari di calcolo dei tetti massimi di spese detraibili al 110%, purché risultino soddisfatti tutti gli ulteriori presupposti soggettivi e oggettivi ivi contemplati;
- **solo proprietari o altro diritto reale di godimento:** il superbonus può competere per gli interventi eseguiti *“dalle persone fisiche, al di fuori dell’esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari di cui sono proprietari o titolari di altro diritto reale di godimento, salvo quanto previsto al comma 10”*. Nella sostanza, per le persone fisiche, di cui al comma 9 lett. b) dell'art. 119 del decreto rilancio che effettuano interventi su edifici unifamiliari, oppure su unità immobiliari *“indipendenti e autonome”* site in edifici plurifamiliari, il superbonus non competerebbe più ai detentori degli immobili (es. locatari o comodatari). Resta ferma anche in questi casi la non operatività della limitazione se la CILA è stata presentata prima della data di entrata in vigore del decreto *“Aiuti-quater”* (o per i quali alla medesima data sono state avviate le formalità amministrative per l’acquisizione del titolo abilitativo nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione) e gli interventi effettuati su unità immobiliari dalle persone fisiche, di cui al comma 9 lett. b), per i quali la detrazione spetta nella misura del 110% per le spese sostenute entro il 31 marzo 2023, a condizione che alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell’intervento complessivo, ai sensi dell’art. 119 comma 8-bis secondo periodo del DL 34/2020 (così come risultante dalle novità apportate dal decreto *“Aiuti-quater”*).
- **utilizzo credito d’imposta in 10 anni:** per gli interventi rientranti nel Superbonus, i crediti d’imposta corrispondenti alla cessione del credito o allo sconto in fattura relativi a comunicazioni inviate all’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. La quota di credito d’imposta non utilizzata nell’anno non può essere usufruita negli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso.

La storia di ANACI inizia da qui



 www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale

 twitter.com/Anaci_it

 <https://it.linkedin.com/in/anaci-nazionale-2aba41b2>

