



# Fisco e casa

## Superbonus 110%, i nuovi incroci tra scadenze e sconti

Dai condomini alle villette alle case popolari:  
le possibilità in vista del taglio ai benefici

Cristiano Dell'Oste e Giuseppe Latour — a pag. 5

# Superbonus, 11 incroci di date e aliquote

**Il calendario.** Dalle villette alle case popolari emerge un quadro complesso di possibili combinazioni tra scadenze e detrazioni da fine 2022 al 2025

**I casi più comuni.** Gli edifici da due a quattro unità di un unico proprietario possono prenotare il 110% senza delibera oppure avranno il 90% da gennaio



**Con le nuove regole in arrivo dal governo potrebbe attenuarsi un po' l'incentivo ai frazionamenti**

**Cristiano Dell'Oste  
Giuseppe Latour**

Un nuovo dedalo di date, percentuali di agevolazione e requisiti da rispettare. Il decreto Aiuti quater avvia un'operazione che – nelle intenzioni dell'esecutivo – guarda alla semplificazione del sistema delle agevolazioni casa per l'efficientamento energetico. In attesa di uniformare i bonus, però, il primo effetto è di creare un lungo elenco di casi differenziati. Anche perché il decreto agisce su una norma già particolarmente complessa (la versione attuale dell'articolo 119 del decreto Rilancio supera i 35mila caratteri!).

Le combinazioni "data-detrazione" sono undici, dalle case popolari al Terzo settore. Le situazioni più frequenti, però, riguardano condomini e abitazioni unifamiliari.

Gli immobili condominiali avranno il 110% per le spese effettuate fino a fine 2022, mentre nel 2023 avranno il 90 per cento. Mantiene invece il 110% fino a fine 2023 chi entro venerdì 25 novembre presenta una Cilas, purché entro la data antecedente (quindi, entro il 24) approvi in assemblea la delibera relativa ai lavori. Negli anni

seguenti resta, poi, per tutti i condomini la riduzione già programmata: 70% nel 2024 e 65% nel 2025.

Altri due scenari riguardano le abitazioni unifamiliari. C'è, anzitutto, il caso di chi ha completato il 30% dei lavori al 30 settembre scorso, presentando una dichiarazione del direttore lavori che abbia attestato questo requisito. Questi soggetti potranno prendersi tempo fino al prossimo 31 marzo per le spese, accedendo comunque al 110% (non più, come prima, il 31 dicembre). Al contrario, chi non ha rispettato il requisito del 30 settembre, per le spese effettuate dopo il 30 giugno 2022 potrà godere solo dei bonus minori.

Sempre per le unifamiliari, dal 2023 (e fino a fine anno) cambia tutto: scatta l'agevolazione al 90% ma solo per le prime case e solo per chi, in base al nuovo quoziente familiare, non supera il tetto di 15mila euro di reddito. Restano, poi, fuori le spese effettuate da comodatari, locatari e, con ogni probabilità, anche conviventi (anche se su questo l'agenzia delle Entrate dovrà pronunciarsi). Saranno ammesse solo quelle dei proprietari o dei titolari di diritti reali di godimento (come l'usufrutto).

Queste regole guidano le agevolazioni anche per altri immobili assimilati. I fabbricati composti da due a quattro unità – di proprietà di un unico soggetto o in comproprietà tra più

persone fisiche – seguono le regole dei condomini. Unica eccezione: non serve la delibera condominiale per salvare il 110% nel 2023, ma solo la Cilas. Allo stesso modo, le unità residenziali con impianti e accesso autonomo (come i loft) sono considerati al pari delle case unifamiliari. Potrebbe attenuarsi, allora, la spinta a frazionare le unità singole per trattarle come "edifici di un unico proprietario".

Il decreto Aiuti quater tocca anche le agevolazioni dedicate agli enti del Terzo settore. Questi soggetti sono coinvolti dalla riduzione prevista per il 2023: il 90% riguarderà anche loro, con il successivo calo nel 2024 e 2025 (70% e 65%). Anche loro, però, possono salvarsi con la Cilas entro il 25 novembre. C'è, però, un ulteriore scenario. Gli enti del Terzo settore che svolgano attività legate a prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali potranno effettuare lavori al 110% fino al 2025. Purché rispettino una serie di limiti: l'eccezione, tra le



00088 altre cose, vale solo per le categorie catastali B/1, B/2 e D/4.

Ci sono, poi, le aree colpite da eventi sismici, dove – a certe condizioni – si può avere il 110% fino a tutto il 2025. E le case popolari, per le quali è rimasto invariato il calendario che punta a fine 2023 con il test sull'avanzamento lavori al prossimo 30 giugno.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## DAL SUPERBONUS ALLE BOLLETTE

Dalla riduzione del superbonus alle nuove misure per contrastare il caro energia. Mercoledì 23 novembre, Il Sole 24 Ore dedica un inserto speciale di quattro pagine alle novità del decreto Aiuti-quater. A partire da quella che è una vera e propria rivoluzione per quan-

to riguarda il superbonus: la riduzione dal 110 al 90% del credito di imposta per i lavori edilizi a partire dal 2023 per condomini e villette. Ma non solo. Sul superbonus arriva anche la possibilità di spalmare gli sconti in fattura e i crediti ceduti su un arco temporale più lungo (da quattro a dieci anni).

## Caso per caso

### CONDOMINI

#### Bonus ridotto al 90% senza prenotazione

**Per i condomini che alla data del 25 novembre hanno comunicato la Cilas e, in data antecedente, hanno adottato la delibera sui lavori:**

- superbonus al 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023;
- superbonus ridotto al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025

**Per gli altri condomini:**

- superbonus al 110% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022;
- superbonus ridotto al 90% nel 2023, al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025

### EDIFICI DA 2 A 4 UNITÀ

#### Incentivo prenotato come in condominio

**Per l'unico proprietario o i comproprietari persone fisiche di un edificio da 2 a 4 unità che al 25 novembre hanno comunicato la Cilas:**

- superbonus al 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023;
- superbonus ridotto al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025

**Per chi non rispetta il requisito di prenotazione:**

- 110% entro il 31 dicembre 2022;
- 90% nel 2023, poi 70% nel 2024 e 65% nel 2025

### ABITAZIONI SINGOLE

#### Due regimi per villette e unità indipendenti

**Per chi il 30 settembre scorso ha effettuato il 30%**

**dell'intervento complessivo:**

- superbonus al 110% per le spese fino al 31 marzo 2023 (per chi non è arrivato al 30%, scadenza il 30 giugno 2022)

**Per chi avvia i lavori dal 1° gennaio 2023 su un'unità di cui sia proprietario o titolare di diritto reale:**

- superbonus al 90% fino al 31 dicembre 2023 a patto che la casa sia abitazione principale e il beneficiario abbia un reddito di riferimento non superiore a 15mila euro

### ZONE TERREMOTATE

#### Aliquota al 110% fino a fine 2025

**Interventi su tutti i tipi di immobili agevolati dal superbonus, effettuati nei Comuni colpiti da terremoti verificatisi dal 1° aprile 2009, in cui è stato dichiarato lo stato di emergenza, su edifici danneggiati dal sisma:**

- superbonus al 110% sulle spese sostenute fino al 31 dicembre 2025, solo per la parte eccedente l'eventuale contributo per la ricostruzione;
- 110% fino al 31 dicembre 2025 con spesa maggiorata del 50% se rinuncia al contributo per la ricostruzione



00088

### CASE POPOLARI

## Verifica sui lavori eseguiti a giugno '23

**Interventi eseguiti da istituti case popolari (comunque denominati), compresi quelli di persone fisiche sulle singole unità nello stesso edificio, e cooperative edilizie a proprietà indivisa su immobili dalle stesse posseduti e assegnati ai propri soci, per i quali alla data del 30 giugno 2023 sarà stato eseguito almeno il 60% dell'intervento complessivo:**

- superbonus al 110% fino al 31 dicembre 2023 (per chi non sarà arrivato al 60%, scadenza al 30 giugno 2023)

### TERZO SETTORE

## Determinante il deposito della Cilas

**Per gli enti del Terzo settore (lett. d-bis, comma 9, art. 119) che al 25 novembre hanno comunicato la Cilas:**

- al 110% fino a fine 2023;
- 70% nel 2024 e 65% nel 2025

**Per gli enti che non rispettano il requisito di prenotazione:**

- 110% fino a fine 2022;
- 90% nel 2023, poi 70% nel 2024 e 65% nel 2025.

**Enti che beneficiano della spesa maggiorata (c. 10-bis, art. 119)**

- 110% fino a fine 2025

00088