

LEGGE DI BILANCIO/6 – NOVITA' PER L'EDILIZIA

INDICE:

1. Modifiche al superbonus 110%;
2. Proroga al 2025 del bonus per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
3. Aumento massimale del bonus mobili per il 2023;
4. Detrazione Irpef dell'Iva pagata per l'acquisto di case ad alta efficienza energetica;
5. Proroga delle agevolazioni agli under 36 per l'acquisto dell'abitazione.

La L. 29 dicembre 2022, n. 197 (legge di bilancio 2023), definisce quando permane l'aliquota del superbonus al 110% e introduce alcune restrizioni per usufruire dell'aliquota del 90%; proroga al 2025 il bonus per l'eliminazione delle barriere architettoniche; aumenta ad 8.000 euro il massimale bonus mobili per il 2023; reintroduce la detrazione Irpef del 50% dell'Iva per l'acquisto nel 2023 di case ad alta efficienza energetica; proroga al 2023 l'agevolazione per l'acquisto dell'abitazione per gli under 36.

1. Modifiche al superbonus 110%

Per effetto delle modifiche introdotte dal decreto Semplificazioni (DL 176/2022) e dalla legge di bilancio, si complica ulteriormente la già "nevrotica" normativa del superbonus.

In particolare, non si applica la riduzione della detrazione dal 110% al 90% (fermo restando il 70% nel 2024 e il 65% nel 2025), con riguardo alle spese sostenute dall'1.1.2023 al 31.12.2023 per interventi edilizi:

- effettuati dai condomini e dalle persone fisiche su parti comuni di edifici interamente posseduti fino a 4 unità, ma anche dalle persone fisiche per gli interventi sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio, oltre che dalle ONLUS, ODV e APS iscritte nei registri, purché:
 - per i soggetti diversi dai condomini, alla data del 25.11.2022 risulti effettuata la comunicazione e di inizio lavori asseverata (cd. "CILAS");
 - per i condomini, la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori sia adottata prima del 19.11.2022 con CILAS comunicata entro il 31.12.2022, oppure dal 19.11.2022 al 24.11.2022 e deposito CILAS entro il 25.11.2022; la data della delibera assembleare deve essere certificata dall'amministratore o dal condomino che ha presieduto l'assemblea;
- comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici per i quali alla data del 31.12.2022 risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

Nei casi diversi dai precedenti, la detrazione spetta nella misura del 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2022 e del 90% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023, tenendo però conto che per gli interventi su edifici unifamiliari o unità funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo:

- si applica l'aliquota del 110% per le spese sostenute fino al 30.6.2022 e per le spese sostenute fino al 31.3.2023 se al 30.9.2022 gli interventi sono eseguiti per almeno il 30% dell'intervento complessivo;
- si applica l'aliquota 90% (e non già quella del 70%), per i lavori iniziati dopo l'1.1.2023, in relazione alle spese sostenute entro il 31.12.2023, a condizione che: i) il contribuente sia titolare del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento sull'unità immobiliare oggetto degli interventi; ii) l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale; iii) il contribuente abbia un "reddito di riferimento" non superiore a 15.000 euro, calcolato dividendo la somma dei redditi complessivi posseduti, nell'anno precedente, dal beneficiario, dal coniuge e dai familiari a carico, per un coefficiente calcolato sulla base del numero di soggetti che compongono il nucleo familiare: il beneficiario vale 1; il coniuge/soggetto legato da unione civile/convivente aggiunge 1; un familiare a carico aggiunge 0,5; due familiari a carico aggiungono 1; tre o più familiari a carico aggiungono 2.

Inoltre, il decreto Aiuti quater (art. 9, co.4, del 18.11.2022 n. 176, conv. in L. 13 gennaio 2023 n. 6), ha introdotto la possibilità di utilizzare in 10 rate annuali di pari importo (anziché in 4 o 5 rate) i crediti d'imposta derivanti dalle comunicazioni di prima cessione o di sconto in fattura inviate all'Agenzia delle Entrate entro il 31 ottobre 2022 e non ancora utilizzati.

2. Proroga al 2025 del bonus per l'eliminazione delle barriere architettoniche

Viene prorogata fino al 31.12.2025 la detrazione del 75% ripartita in 5 quote annuali (trasformabile in sconto sul corrispettivo o cessione del credito) per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche (nell'ambito delle quali si comprende qualsiasi ostacolo fisico che impedisce la fruibilità degli spazi ad una persona con ridotte o limitate capacità motorie). Il massimale di spese agevolate ammonta a 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari "indipendenti e autonome" site in edifici plurifamiliari; qualora gli interventi si riferiscano a parti comuni di edifici composti da più unità immobiliari, il massimale ammonta a 40.000 euro per unità immobiliare, se l'edificio è composto da 2 a 8 unità immobiliari e 30.000 euro, se l'edificio è composto da più di 8 unità immobiliari.

3. Aumento massimale del bonus mobili per il 2023

E' aumentato da 5.000 a 8.000 euro il massimale delle spese, che danno diritto alla detrazione Irpef del 50%, sostenute nel 2023 per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici destinati all'arredo di immobili ristrutturati.

4. Detrazione Irpef dell'iva pagata per l'acquisto di case ad alta efficienza energetica

E' reintrodotta il beneficio della detrazione Irpef in 10 anni, pari al 50% dell'iva pagata per l'acquisto di unità immobiliari residenziali ad elevata efficienza energetica.

In particolare, la misura riguarda:

- gli acquisti rogati nel 2023;
- l'iva sui pagamenti effettuati nel medesimo anno;
- le cessioni di unità immobiliari a destinazione residenziale (di qualsiasi categoria catastale e comprese le pertinenze), di classe energetica A o B ai sensi della normativa vigente, cedute dalle "imprese che le hanno costruite", ovvero dalle imprese che hanno realizzato il fabbricato (ivi compreso l'ampliamento del manufatto edilizio all'esterno della sagoma preesistente), o in proprio, oppure attraverso il ricorso ad imprese appaltatrici dei lavori. Dubbia risulta invece l'applicazione dell'agevolazione, considerato il tenore letterale della norma, alle cessioni attuate dalle imprese che hanno effettuato sul fabbricato gli interventi di recupero indicati dall'art. 3, co.1, lett. c) (restauro e risanamento conservativo) e d) (ristrutturazione edilizia), del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

L'agevolazione è cumulabile con la detrazione Irpef del 50%, su una spesa massima di 96.000 euro, per l'acquisto di un'unità immobiliare residenziale compresa in un edificio interamente ristrutturato dall'impresa cedente e per la realizzazione o acquisto di autorimesse e posti auto pertinenziali; entrambe le detrazioni non sono però applicabili anche all'iva per la quale il contribuente si sia avvalso della suindicata detrazione Irpef dell'iva.

5. Proroga delle agevolazioni agli under 36 per l'acquisto dell'abitazione

E' prorogata agli atti stipulati fino al 31.12.2023, l'agevolazione per l'acquisto della "prima casa" di abitazione da parte di soggetti che non abbiano ancora compiuto 36 anni e con ISEE non superiore a 40.000 euro, consistente:

- nell'esenzione dalle imposte d'atto (imposta di registro, imposta ipotecaria e imposta catastale) e, per gli atti imponibili ad iva, in un credito d'imposta pari all'iva corrisposta;
- nell'esenzione dall'imposta sostitutiva sui mutui erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione degli immobili agevolati;
- nell'accesso al fondo di garanzia per la prima casa.

26 gennaio 2023