

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Superbonus 2023 e decreto "Aiuti- quater" (1)

Con la conversione in legge del d.l. n. 176/2022 meglio noto come decreto "Aiuti-*quater*", il legislatore è di nuovo intervenuto per modificare la disciplina del superbonus (art. 119 del d.l. n. 34/2022 come convertito).

Il quadro che ne deriva viene ad essere quindi – schematizzando – il seguente.

- Si riduce dal 110% al 90% l'aliquota di detrazione spettante per gli interventi effettuati nell'anno 2023 dai condomini e dalle persone fisiche, su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate (edifici posseduti da un unico proprietario o in comproprietà di più persone fisiche).
- Viene prorogata dal 31.12.2022 al 31.3.2023 la disciplina del superbonus 110% per gli interventi effettuati dalle persone fisiche (al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni) sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari, che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, a condizione dell'avvenuta realizzazione del 30% dell'intervento complessivo entro il 30.9.2022.
- Si disciplina, per l'anno 2023, il superbonus previsto per gli interventi effettuati dalle persone fisiche (al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni), ed avviati a partire dall'1.1.2023, sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, stabilendo che in tale circostanza la detrazione spetti nella più limitata misura del 90% delle spese sostenute e a condizione che: il contribuente sia proprietario dell'edificio o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente o sia titolare di diritto reale di godimento; l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale del contribuente che sostiene le spese; in capo all'interessato sussista il requisito reddituale basato su un parametro denominato "reddito di riferimento", determinato con specifici criteri previsti dal nuovo comma 8-bis.1 dell'art. 119, d.l. n. 34/2020, che non deve superare l'importo di 15.000 euro. Da tale novità restano esclusi comunque gli interventi avviati su unità immobiliari dalle persone fisiche per i quali è richiesta la realizzazione del 30% dell'intervento complessivo entro il 30.9.2022 e per i quali è disposta la proroga dell'agevolazione al 31.3.2023.

Contributi superbonus e decreto "Aiuti- quater" (2)

Sempre con il decreto "Aiuti-*quater*" sono stati stanziati 20 milioni di euro nell'anno 2023 per la corresponsione di un contributo in favore dei soggetti che si trovino in particolari condizioni reddituali, con riguardo ad interventi: in condominio, compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio; in edifici di un unico proprietario con non più di 4 unità immobiliari; in edifici unifamiliari o in unità immobiliari indipendenti funzionalmente. Tale contributo è erogato dall'Agenzia delle entrate, secondo criteri e modalità da determinarsi con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze.

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

**Cessione del credito
o sconto in fattura
e decreto "Aiuti- quater" (3)**

Il decreto "Aiuti-quater" ha anche stabilito che i crediti d'imposta derivanti dagli interventi ammessi al superbonus e relativi alle comunicazioni di cessione o di sconto in fattura inviate all'Agenzia delle entrate entro il 31.10.2022 possano essere fruiti in 10 rate annuali di pari importo in luogo dell'originaria rateizzazione prevista per i predetti crediti (5 o 4 a seconda dei casi). Ciò, previo invio di una comunicazione all'Agenzia delle entrate da parte del fornitore o del cessionario, da effettuarsi in via telematica. In ogni caso la quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non potrà essere usufruita negli anni successivi né potrà essere richiesta a rimborso.

Le modalità attuative della misura sono demandate ad un futuro provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate.

Si è introdotta inoltre la possibilità di un'ulteriore cessione del credito (che quindi da due passano a tre) a favore di intermediari qualificati (come banche o imprese di assicurazione autorizzate ad operare in Italia). La misura si applica anche ai crediti di imposta oggetto di cessione del credito o di sconto in fattura le cui comunicazioni siano state inviate all'Agenzia delle entrate prima dell'entrata in vigore della legge di conversione del decreto in esame.

È stata infine prevista la concessione da parte di Sace spa (società controllata dal Ministero dell'economia), di garanzie a favore delle imprese con sede in Italia e codici Ateco 41 (costruzione di edifici residenziali e non residenziali) e 43 (lavori di costruzione specializzati) le quali, per sopperire alla crisi di liquidità causata dall'impossibilità di cedere i crediti accumulati nei cassetti fiscali, fanno ricorso a prestiti. La misura è limitata alle imprese che realizzano lavori agevolati dal superbonus. Per tali imprese i crediti maturati alla data del 25.11.2022 "possono essere considerati dalla banca o istituzione finanziaria quale parametro ai fini della valutazione del merito di credito" e "della predisposizione delle relative condizioni contrattuali".

**Superbonus
e legge di bilancio 2023**

Sul quadro normativo del superbonus così come descritto nei precedenti articoli, è intervenuta pure la legge n. 197/2022 (cd. legge di bilancio 2023) apportandovi ulteriori modifiche. È stato, infatti, previsto che per i condomini o per l'unico proprietario (o i comproprietari) di edifici composti da 2 a 4 unità, nel 2023, l'aliquota del 110% (anziché quella del 90%) possa permanere: a) per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini con Cilas presentata entro il 25.11.2022; b) per gli interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulti adottata entro il 18.11.2022 e con Cilas presentata entro il 31.12.2022; c) per gli interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulti adottata in una data compresa tra il 19.11.2022 e il 24.11.2022, con Cilas presentata entro il 25.11.2022; d) per gli interventi 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. La data della delibera condominiale va attestata con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (rilasciata ai sensi dell'art. 47, d.p.r. n. 445/2000), dall'amministratore del condominio ovvero, nel caso in cui non vi sia l'obbligo di nominare l'amministratore (art. 1129 del codice civile) e i condòmini non vi abbiano provveduto, dal condòmino che ha presieduto l'assemblea.

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

**Detrazioni al 75%
per eliminazione
barriere architettoniche
e legge di bilancio 2023**

La legge di bilancio 2023 ha prorogato al 31.12.2025 la detrazione fiscale al 75% prevista per gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche. Il meccanismo della cessione del credito o dello sconto in fattura allo stato resta però possibile solo per le spese sostenute fino al 31.12.2024.

È stato infine previsto che, per le deliberazioni condominiali relative alla realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche le cui spese vengano sostenute entro il 31.12.2025, sia "necessaria la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio".

**Bonus mobili
e legge di bilancio 2023**

La legge di bilancio 2023 ha incrementato (per l'anno 2023) l'importo della detrazione prevista per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. La misura massima dell'agevolazione passa da 5.000 a 8.000 euro per l'anno 2023 mentre resta a 5.000 euro per l'anno 2024.

**Enea: avviso
portale 2023**

L'Enea - con apposito messaggio sul suo portale dedicato alle comunicazioni per la fruizione delle detrazioni fiscali - ha avvisato gli utenti che è attualmente in corso l'adeguamento del sito per la trasmissione telematica dei dati degli interventi di efficienza energetica che accedono alle detrazioni fiscali previste da ecobonus e bonus casa dedicato alle pratiche con data di fine lavori a partire dall'1.1.2023.

L'Enea ha anche precisato che il sito sarà disponibile entro la fine di gennaio e che - come accaduto anche negli anni passati - i 90 giorni di tempo utili all'invio delle pratiche decorreranno dalla data di messa *on-line*.

FISCO E IMMOBILI

IMU

Proroga dichiarazione per il 2021 - Contratto di comodato

Il termine ordinario di presentazione della dichiarazione Imu è stabilito, dall'art. 1, comma 769, l. n. 160/2019, al 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui ha avuto inizio il possesso dell'immobile o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. Il termine relativo alla dichiarazione per l'anno 2021, già prorogato al 31.12.2022, è stato ulteriormente prorogato al 30.6.2023, dall'art. 35, comma 4, del d.l. n. 73/2022, come modificato dall'art. 3, comma 1, del d.l. n. 198/2022, cd. decreto "Milleproroghe".

Per effetto della proroga, pertanto, sia la dichiarazione relativa al 2021 che quella relativa al 2022, scadono alla medesima data del 30.6.2023.

Con d.m. 29.7.2022 è stato approvato il nuovo modello di dichiarazione Imu nelle cui istruzioni sono elencati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione; il criterio generale è quello per cui devono essere oggetto di dichiarazione le variazioni per esenzioni e le variazioni di imponibile o di imposta per le quali il Comune non sia in possesso di tutte le informazioni utili a verificare il corretto adempimento dell'imposta.

In un precedente intervento (cfr. *Focus Confedilizia* n. 44 del 2.12.2022) è stato esaminato il caso dei contratti di locazione a canone concordato per i quali l'imposta si applica nella misura del 75% (art. 1, comma 760, l. n. 160/2019).

Un altro caso di interesse è rappresentato dai contratti di comodato per i quali l'art. 1, comma 747, lettera c), legge citata, dispone la riduzione della base imponibile a metà per le unità immobiliari, escluse quelle classificate in categoria catastale A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado, che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione in Italia (ovvero possieda nello stesso Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative in categoria A/1, A/8 e A/9) e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

Per tale fattispecie, le istruzioni al modello prevedono l'obbligo di presentazione della dichiarazione Imu con riferimento all'anno in cui sono intervenute le variazioni, a seguito della registrazione del contratto di comodato; la dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino nuove variazioni.

In particolare nel modello vanno compilati il campo 11 (riduzioni) indicando il numero 3 (immobile in comodato) e il campo 15 con la data (giorno, mese ed anno) in cui si è verificata la variazione, vale a dire la decorrenza del contratto di comodato.

CHI SIAMO

Confedilizia - Confederazione italiana proprietà edilizia - è un'Associazione di secondo grado costituita da tutte le Associazioni territoriali dei proprietari di casa, i cui primi nuclei associativi sono sorti nel 1883.

Da oltre 130 anni Confedilizia è il punto di riferimento per tutti i proprietari di immobili. Rappresentiamo milioni di cittadini italiani: coloro che possiedono la casa in cui abitano, anche in condominio, così come i piccoli proprietari e locatori, sino ai grandi investitori immobiliari.

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali di Confedilizia, i cui recapiti sono reperibili consultando il sito www.confedilizia.it oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.