

Superbonus, gli 11 incroci dopo il blocco

Agevolazioni edilizie

L'ulteriore stretta arrivata con il decreto sulle cessioni disegna nuove combinazioni

In tre mesi il superbonus ha cambiato faccia. Il decreto Aiuti-quater, la manovra e il decreto blocca cessioni fanno sì che oggi non ci sia più un unico schema: il bonus può valere meno del 110% ed essere spendibile solo come detrazione dalle imposte (senza cessione o sconto in fattura).

Tutto dipende dal momento dell'eventuale delibera in condominio e dall'avvio formale dei lavori. I decreti, però, sono arrivati all'improvviso. E hanno diviso di netto la platea degli interessati.

Così, tra lavori su condomini, edifici di un unico proprietario o villette, tra detrazioni al 110%, al 90% o addirittura negate, e tra vendite dei crediti o utilizzi diretti in dichiarazione, nel corso del 2023 possono delinearsi 11 diverse situazioni. Ricordando che, anche quando la cessione e lo sconto sono ammessi, potrebbe essere impossibile trovare un acquirente sul mercato.

Aquaro, Dell'Oste e Uva — a pag. 4

Fisco e immobili

Cessioni, sconti e percentuali: tutti gli incastri del superbonus

Dopo la stretta. In condominio conserva l'agevolazione al 110% nel 2023 solo chi l'ha prenotata. L'incentivo ridotto al 90% non sempre incappa nel blocco dei trasferimenti deciso dal Governo

A cura di

Dario Aquaro

Cristiano Dell'Oste

C'era una volta il superbonus al 110% per tutti e sempre cedibile. Ma negli ultimi tre mesi l'agevolazione ha cambiato faccia. Il decreto Aiuti-quarter, la manovra e il decreto blocca cessioni fanno sì che oggi non ci sia più un unico schema: il bonus può valere meno del 110% ed essere spendibile solo come detrazione dalle imposte (senza cessione o sconto in fattura).

Tutto dipende dal momento dell'eventuale delibera in condominio e dall'avvio formale dei lavori. I decreti, però, sono arrivati all'improvviso. E hanno diviso di netto la platea degli interessati.

Vediamo gli incastri possibili per i diversi tipi di immobile. Ricordando che, anche quando la cessione e lo sconto sono ammessi dalla legge, potrebbe essere impossibile trovare un acquirente sul mercato.

In condominio

Per i lavori su parti comuni condominiali ci sono tre combinazioni.

1 Superbonus al 110% fino alla fine del 2023, con possibilità di fare cessione e sconto in fattura, per chi ha deliberato i lavori entro il 18 novembre 2022 e ha presentato la Cilas entro fine anno (oppure li ha deliberati tra il 19 e il 24 novembre, presentando la Cilas entro il 25; oppure ancora, per la demolizione con ricostruzione, ha presentato l'istanza entro il 31 dicembre 2022).

2 Superbonus al 90% nel 2023, con

possibile cessione e sconto, per chi ha deliberato i lavori e presentato la Cilas (o l'istanza di titolo abilitativo in caso di demolizione e ricostruzione) dopo le date indicate al punto precedente, ma comunque entro il 16 febbraio scorso. Nota bene: se sono state sostenute delle spese nel 2022, queste hanno il 110 per cento.

3 Superbonus al 90% nel 2023, senza possibilità di sconto o cessione, per chi delibera i lavori e/o presenta la pratica edilizia dal 17 febbraio in poi.

Unico proprietario

Gli edifici di un unico proprietario o in comproprietà tra persone fisiche, da due a quattro unità immobiliari, somigliano ai condomini. Ma ci sono un paio di differenze.

1 Superbonus al 110% anche nel 2023, con cessione o sconto, per chi ha presentato la Cilas entro il 25 novembre 2022 (non serve la delibera; l'istanza di demolizione va al 31 dicembre).

2 Superbonus al 90%, con cessione o sconto, come nel caso del condominio (cioè Cilas o istanza dopo le date indicate al punto precedente, ma comunque entro il 16 febbraio).

3 Superbonus al 90%, ma senza cessione o sconto, con la pratica edilizia dal 17 febbraio in poi.

Sia per gli edifici di un solo proprietario, sia per i condomini, nel 2024 l'agevolazione scenderà al 70% e nel 2025 al 65 per cento.

Unità singole

Per i lavori sulle "villette" – cioè le ca-

se unifamiliari e le singole unità indipendenti – le combinazioni possibili sono cinque.

1 Superbonus al 110% cedibile e utilizzabile con lo sconto in fattura, ma scaduto il 30 giugno 2022, per chi non è riuscito ad attivare la proroga.

2 Superbonus del 110% sulle spese fino al prossimo 31 marzo, con possibilità di cessione e sconto, per chi – alla data del 30 settembre 2022 – ha effettuato almeno il 30% dell'intervento complessivo.

3 Superbonus non applicabile, se i lavori sono stati iniziati nella finestra temporale non coperta dall'incentivo, cioè dal 1° luglio al 31 dicembre 2022 (senza arrivare al 30% dei lavori al 30 settembre 2022, altrimenti ci sarebbe la proroga).

4 Superbonus del 90% per il solo 2023, con possibilità di sconto e cessione, per chi ha presentato la Cilas entro il 16 febbraio (o l'istanza di titolo abilitativo in caso di demolizione e ricostruzione). Attenzione: per questi immobili nel 2023 il superbonus spetta solo a chi ha iniziato i lavori dal 1° gennaio, usa la casa come abitazione principale, la possiede sulla base di un diritto reale e ha un reddito di riferimento non superiore a 15mila euro (calcolato con il quoziente familiare).

5 Superbonus del 90% per il solo 2023, non cedibile né utilizzabile tramite sconto in fattura, se la Cilas è presentata dal 17 febbraio in poi (servono comunque il reddito di riferimento e le altre condizioni indicate al punto precedente).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

16 febbraio

LA DATA CHIAVE

È il giorno entro cui dev'essere stata presentata la Cilas per salvare la cessione e lo sconto in fattura

