

Primo Piano Gli incentivi all'economia

15mila €

LIMITE DI REDDITO PER IL BONUS
L'agevolazione al 90% per gli immobili unifamiliari avrà un limite di reddito a 15mila euro, variabile in base a una prima forma di quoziente familiare



Ultimi giorni. Per ottenere il maxi sconto del 110% i lavori dovranno essere avviati entro il 25 novembre con presentazione della certificazione

Le novità sul superbonus edilizio

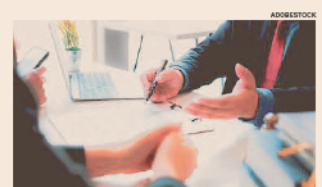


I paletti

Ecco le regole base dell'agevolazione

Il superbonus dal 2023 diventa del 90% sia per i condomini che per le unifamiliari. Nuove scadenze a parte, però, non cambiano le regole base dell'agevolazione fiscale. Il bonus scatta in presenza di alcuni interventi, definiti "trainati": l'installazione del capotetto termico, la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale nelle parti comuni di condomini, negli edifici unifamiliari e nelle unità indipendenti, la messa in sicurezza antisismica. A questi lavori è possibile agganciare altri interventi, definiti "trainati". Si tratta, tra gli altri, di alcuni lavori di efficientamento energetico (come la sostituzione di infissi e caldaia), dell'installazione di impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo, delle colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, degli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche. Complessivamente, gli interventi di efficientamento energetico devono assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio. La detrazione, a partire dal primo gennaio del 2022, va divisa in quattro quote annuali di pari importo. In alternativa alla fruizione diretta della detrazione, è possibile optare per un contributo anticipato sotto forma di sconto in fattura o per la cessione di un credito corrispondente alla detrazione. A partire dal 2024, l'agevolazione sarà ridotta al 70%, ma resterà solo per i condomini e per i proprietari unici di edifici composti da due a quattro unità immobiliari. Nel 2025 è già programmata un'altra riduzione: l'agevolazione scenderà, infatti, al 65 per cento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Mercato bloccato

Cessione dei crediti da rimettere in moto

Governo a caccia di una soluzione sul blocco della cessione dei crediti. Se il nuovo decreto Aluti ha dato indicazioni immediate sul tema della revisione delle percentuali del superbonus, all'appello manca ancora un pezzo: lo sblocco dei crediti fiscali rimasti in pancia agli istituti di credito. Su questo «stiamo studiando una via d'uscita», ha detto ieri il ministro dell'Economia, Giancarlo Giorgetti. Il problema è legato alla capienza fiscale dei potenziali acquirenti dei crediti (soprattutto le banche). La commissione parlamentare di inchiesta sul sistema bancario e finanziario a settembre aveva calcolato che tutto il mercato ha una capacità pari a circa 16,2 miliardi ogni anno. Moltiplicando questa grandezza per cinque anni (l'arco di vita del 110%), aveva stimato la capienza fiscale massima del mercato, che è di poco inferiore agli 81,2 miliardi di euro. Sull'altro piatto della bilancia, a settembre erano stati già assunti impegni per crediti pari a poco meno di 77 miliardi. Insomma, siamo già da tempo a un passo dal limite massimo di crediti acquistabili. Così, il sistema si è progressivamente bloccato e i crediti sono diventati quasi impossibili da vendere per le imprese che li avevano in pancia. Una proposta per risolvere questo blocco arriva da Abi e Ance: allargare la capienza fiscale degli istituti con una misura straordinaria e a termine. Gli F24 presi in carico dalle banche per conto dei loro clienti dovrebbero essere pagati in parte tramite i crediti fiscali acquistati dagli istituti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Resta il 110% per chi inizia i lavori entro il 25 novembre

Tempi stretti. Oltre al termine per la Cilas c'è un secondo vincolo: il condominio dovrà avere già deliberato l'esecuzione dei lavori entro l'entrata in vigore del decreto, attesa il 17 o il 18 novembre

**Marco Molli
Gianni Trovati**
ROMA

È sempre più stretto il sentiero per poter utilizzare il superbonus con il maxi sconto del 110 per cento. La versione della norma approvata in Consiglio dei ministri e illustrata ieri dalla Presidente del Consiglio, Giorgia Meloni, e dal ministro dell'Economia, Giancarlo Giorgetti, nel corso della conferenza stampa sul nuovo decreto Aluti introduce nel regime transitorio un doppio vincolo da rispettare per imprese e contribuenti: entro il 25 novembre andrà effettuata la comunicazione asseverata per il superbonus (Cilas); ma prima, entro la data di entrata in vigore del nuovo decreto, i condomini dovranno aver già deliberato l'approvazione dell'esecuzione dei lavori.

In questo modo il governo prova a salvare le imprese e i contribuenti che hanno avviato da tempo la complessa e articolata pratica del 110% e che sono di fatto a un passo dall'inizio lavori. Per questi soggetti ci sono ancora due settimane di tempo per non perdere il maxi sconto. Più difficile, se non impossibile all'atto pratico, deliberare i lavori entro la data di entrata in vi-

gore del decreto che, tra correzioni, bollinatura della Ragioneria e pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale, lascia forse lo spazio di qualche giorno, al massimo fino a giovedì o venerdì della prossima settimana (anche per dare continuità agli sconti fiscali sulla benzina). Una volta approvata la delibera condominiale, però, occorre ricordarsi sempre del 25 novembre per la Cilas. Una missione, come detto, quasi impossibile per mantenere il superbonus al 110% per interventi di riqualificazione energetica e di messa in sicurezza degli edifici.

Una scelta voluta quella del governo, che ieri con Giorgetti ha ribadito come il superbonus abbia

ampiamente sfiorato i "budget" ipotizzati dai due governi precedenti (oltre 37,8 miliardi di scostamento tra spesa già coperta dai saldi di finanza pubblica e spesa effettivamente autorizzata), ma soprattutto ha finito per favorire soltanto i contribuenti con maggiore capacità di spesa. In questo senso va letto il doppio intervento di ridimensionamento. La tagliola che riduce al 90% il bonus per le spese sostenute dal 1° gennaio 2023 consente un risparmio in 10 anni di 4,5 miliardi. Risorse che per 2,5 miliardi consentono sia di prorogare il 110% per le villette fino al 31 marzo per chi ha concluso il 30% dei lavori entro il 30 settembre scorso (si veda il servizio in basso), sia di riaprire a nuovi interventi da parte dei "soli proprietari" (sono esclusi gli immobili concessi in comodato) sulle unità unifamiliari, purché queste siano adibite ad abitazione principale e soprattutto il contribuente che effettua gli interventi abbia un reddito non superiore a 15mila euro.

Un tetto che, nelle intenzioni annunciate da Giorgetti, punta a ripristinare un principio di equità su quel che resta del superbonus. Il limite, però, è mobile. Il reddito complessivo familiare ipotizzato

dal decreto poggia su una prima formula di quoziente visto che è costituito dalla somma dei redditi complessivi posseduti dai contribuenti, nell'anno precedente a quello in cui viene sostenuta la spesa, dal possibile coniuge e dai familiari conviventi (comprese anche le unioni civili).

Si tratta del prototipo di quoziente familiare, almeno stando alle indicazioni della presidente Meloni. Il denominatore, secondo la bozza del decreto, è calcolato pari a uno nel caso di un nucleo familiare composto da una sola persona ed è incrementato di uno se è presente un secondo familiare convivente; di 0,5 se è presente un familiare a carico, di 1 se sono presenti due familiari a carico e di 2 se sono presenti tre o più familiari a carico. Così, ad esempio, un contribuente con un reddito di 50.000 euro, con un coniuge e quattro figli a carico, al fine del calcolo del nuovo quoziente si vedrà rideterminare in 12.500 euro il valore rilevante ai fini dell'accesso al bonus edilizio. Lo stesso meccanismo dovrebbe valere, secondo la bozza, per gli interventi sugli appartamenti "trainati" dai lavori del condominio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il tetto a 15mila euro sale in base alla famiglia. Per una coppia con due figli, limite a 52.500 euro

Nel 2023 tornano le unifamiliari, ma spazi stretti

Villette

Escluse le seconde case ma anche affittuari, comodatari e conviventi

Giuseppe Latour

Due binari separati per le unifamiliari. Il primo consentirà, con una relativa calma, di chiudere i lavori già avviati, che abbiano rispettato il paletto del 30% a settembre, utilizzando il 110% fino alla fine di marzo.

Il secondo binario, in base alle nuove regole fissate dal decreto Aluti quater, viaggerà invece su una strada parecchio più accidentata. La detrazione, anzitutto, scenderà dal 110 al 90%, ma soprattutto, stando ai testi che circolano in queste ore, potrà essere utilizzata solo da chi rispetterà requisiti molto stringenti, legati al reddito e alla titolarità dell'immobile: oltre alle seconde case,

saranno tagliati fuori affittuari, comodatari e, probabilmente, anche familiari conviventi per le spese che si prendono in carico.

L'aiuto più grande, sulle unifamiliari, arriva per chi ha centrato il tetto del 30% dei lavori effettuati entro il 30 settembre. Finora, per loro, c'era tempo fino al 31 dicembre 2022 per completare le spese, beneficiando della detrazione al 110 per cento. Il decreto Aluti quater dà tempo altri tre mesi a questi soggetti, fino al 31 marzo del 2023. Potranno, insomma, completare gli interventi con più calma, compresi i pagamenti, soprattutto se (cosa molto probabile) stanno subendo dei ritardi nella consegna dei materiali.

Su questo, però, va chiarito che il Dd disciplina una proroga per chi già ha rispettato il requisito del 30% a fine settembre. Non c'è nessuna possi-

bilità di entrare in questa casistica per chi non sia arrivato in tempo a quella scadenza. Chi non ha rispettato quel paletto - va ricordato - può portare in detrazione al 110% solo le spese effettuate fino al 30 giugno, utilizzando per i mesi successivi gli altri bonus ordinari. Su questo punto, il decreto legge non interviene.

L'altro caso riguarda, invece, il 2023. E, a condotti fatti, lascia margini stretti a chi voglia realizzare interventi sulle unifamiliari, ottenendo la maxi agevolazione. Per gli interventi avviati dal prossimo gennaio su villette e unità indipendenti, la detrazione sarà del 90% per le spese effettuate entro il 31 dicembre 2023. L'assetto precedente - va ricordato - non prevedeva alcuna agevolazione per questi immobili il prossimo anno.

I molti paletti fissati dal decreto legge, che abbandonano l'impostazione del bonus accessibile a chiunque, rischiano di ridurre parecchio il perimetro di chi potrà accedere a questo 90 per cento. La prima condizione, infatti, è che «l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale». So-

no tagliate fuori, allora, le seconde case. A questo, si aggiunge il requisito legato al reddito: non dovrà essere superiore al 15mila euro, determinati in base al quoziente familiare.

E c'è un'altra limitazione, meno visibile ma di grande impatto. Gli interventi su unifamiliari, per il 2023, dovranno essere effettuati solo dai proprietari e dai titolari di altri diritti reali di godimento sull'immobile (come l'usufrutto). Sono, quindi, esclusi i comodatari e le locazioni che, in diversi casi, sono stati utilizzati come modalità per trasferire i benefici di un superbonus (ad esempio tra familiari).

Ma, con questa definizione, sembrano esclusi anche i pagamenti effettuati dai conviventi non proprietari per le ristrutturazioni: un altro caso molto frequente di compartecipazione degli oneri legati alle ristrutturazioni. La norma non lo dice esplicitamente, ma sembra una conclusione obbligata; su questo punto potrebbero arrivare indicazioni dall'agenzia delle Entrate a chiarire i dubbi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Chi ha centrato il 30% a fine settembre potrà completare lavori e pagamenti entro il 31 marzo 2023

LO STOP Per chi non è arrivato in tempo alla scadenza di settembre il superbonus si ferma a giugno 2022