



## Sommario

<b>MODIFICHE ALLA DETRAZIONE DEL 110%</b> .....	<b>2</b>
<i>PREMESSA</i> .....	2
<i>INTERVENTI IN CONDOMINI/EDIFICI CON PIU' UNITA' IMMOBILIARI</i> .....	2
<i>INTERVENTI IN SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI (C.D. "VILLETTE")</i> .....	3
<i>INTERVENTI SU IMMOBILI B/1 – B/2 – D/4 DI ONLUS/ODV/APS</i> .....	4
<i>CREDITO DA SCONTO IN FATTURA/ CESSIONE DEL CREDITOANCHE IN 10 RATE</i> .....	5
<i>POSSIBILI 3 CESSIONI DEL CREDITO (ANZICHE' 2) A BANCHE/ASSICURAZIONI</i> .....	5
<b>IL PUNTO SUI BONUS EDILI NEL 2023</b> .....	<b>6</b>



## MODIFICHE ALLA DETRAZIONE DEL 110%

Rif. normativi:

Artt. 119 e 121, DL n.34/2020

Art. 9, DL n.176/2022

L. 29.12.2022 N. 197 (Legge di bilancio 2023)

### PREMESSA

In sede di conversione del DL n. 176/2022, c.d. "Decreto Aiuti-quater", le modifiche apportate, ad opera dell'art. 9, agli artt. 119 e 121, DL n. 34/2020, riguardanti la detrazione del 110% e la cessione dei crediti derivanti dalle opzioni per sconto in fattura / cessione del credito per detrazioni degli interventi edilizi non fruite direttamente in dichiarazione dei redditi, sono state in parte confermate ed in parte implementate rispetto a quanto originariamente previsto come di seguito illustrato.

L'art. 9 del Decreto in esame modifica l'ambito temporale di applicazione della detrazione del 110%, intervenendo sul comma 8-bis dell'art. 119, DL n. 34/2020.

Merita evidenziare che a tal fine, oltre a quanto previsto dal citato Decreto va considerato anche quanto disposto dalla Finanziaria 2023.

### INTERVENTI IN CONDOMINI/EDIFICI CON PIU' UNITA' IMMOBILIARI

È confermato che per gli **interventi** di cui al citato art. 119 **eseguiti da condomini e persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa / lavoro autonomo, **su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate**, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, è **"anticipata" la riduzione della detrazione del 110%, introducendo per il 2023 la detrazione del 90%**. In particolare, i nuovi termini e misure risultano ora essere i seguenti:

- **110%** per le spese sostenute **fino al 31.12.2022** (anziché 31.12.2023);
- **90%** per le spese sostenute **nel 2023**;
- **70%** per le spese sostenute **nel 2024**;
- **65%** per le spese sostenute **nel 2025**.

Tali termini e misure **riguardano anche** le spese sostenute:

- da ONLUS di cui all'art. 10, D.lgs. n. 460/97, OdV iscritte nei registri di cui all'art. 6, Legge n. 266/91 e APS iscritte nel relativo Registro nazionale / regionale / provinciale (se non rientranti nel comma 10-bis, per i cui interventi la detrazione del 110% è riconosciuta fino al 31.12.2025 come di seguito evidenziato);
- da persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dell'edificio / condominio;
- per gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), DPR n. 380/2001.

In sede di conversione è stato soppresso il comma 2 del citato art. 9 che individuava, in base alla data della CILA / delibera assembleare del condominio / istanza del titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori, i casi in cui i già menzionati nuovi termini e misure non trovano applicazione.

Tali fattispecie sono state individuate dall'art. 1, comma 894, Legge n. 197/2022 (Finanziaria 2023), in vigore dal 29.12.2022, ai sensi del quale **i nuovi termini e le nuove misure non trovano applicazione** per le spese relative a:





- gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini per i quali alla data del 25.11.2022 risulta presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) di cui all'art. 119, comma 13-ter, DL n. 34/2020;
- gli interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori risulta adottata entro il 18.11.2022 (data antecedente al 19.11.2022, ossia prima dell'entrata in vigore del DL n. 176/2022), a condizione che:
  - tale data sia attestata da apposita dichiarazione sostitutiva ex art. 47, DPR n. 445/2000 dall'amministratore del condominio / condomino che ha presieduto l'assemblea;
  - per tali interventi alla data del 31.12.2022 risulti presentata la CILA di cui all'art. 119, comma 13-ter, DL n. 34/2020;
- gli interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori risulta adottata tra il 19.11.2022 (data di entrata in vigore del DL n. 176/2022) e il 24.11.2022, a condizione che:
  - tale data sia attestata da apposita dichiarazione sostitutiva ex art. 47, DPR n. 445/2000 dall'amministratore del condominio / condomino che ha presieduto l'assemblea;
  - per tali interventi alla data del 25.11.2022 risulti presentata la CILA di cui all'art. 119, comma 13-ter, DL n. 34/2020;
- gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici per i quali alla data del 31.12.2022 risulta presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

Al ricorrere dei citati casi, pertanto, torna applicabile quanto disposto dal comma 8-bis in esame prima del c.d. "Decreto Aiuti-quater", ossia il riconoscimento della detrazione nella misura del 110% fino al 31.12.2023.

A seconda della situazione va pertanto individuata la normativa applicabile.

Disciplina Ante "Decreto Aiuti Quater" (*)		Disciplina Post "Decreto Aiuti Quater"	
Fino al 31/12/2023	110%	Fino al 31/12/2022	110%
		Nel 2023	90%
Nel 2024	70%	Nel 2024	70%
Nel 2025	65%	Nel 2025	65%

(\*) Applicabile nei casi di esclusione dalla nuova disciplina: CILA presentata entro il 25.11.2022; delibera interventi condominiali adottata entro il 18.11.2022 o tra il 19.11 e il 24.11.2022 con CILA presentata, rispettivamente, entro il 31.12.2022 o il 25.11.2022; istanza acquisizione titolo abilitativo per demolizione e ricostruzione presentata entro il 31.12.2022.

### INTERVENTI IN SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI (C.D. "VILLETTE")

È confermata la modifica del comma 8-bis del citato art. 119, a seguito della quale la detrazione spetta nella misura del 110% per le spese sostenute fino al 31.3.2023 (anziché 31.12.2022) per gli interventi di cui al citato art. 119 eseguiti sulle singole unità immobiliari (c.d. "villette") da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa / lavoro autonomo, a condizione che al 30.9.2022 i lavori risultino effettuati per almeno il 30% dell'intervento complessivo. Soddisfacendo tale condizione, pertanto, si ha un maggior lasso di tempo (fino al 31.3.2023) per fruire della detrazione del 110%.

#### Interventi iniziati dall'1.1.2023

Sempre con riferimento agli interventi eseguiti sulle singole unità immobiliari (c.d. "villette") da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa / lavoro autonomo, è confermato che per gli interventi avviati a decorrere dall'1.1.2023 la detrazione delle spese sostenute entro il 31.12.2023 spetta nella misura del 90% a condizione che:





- il contribuente sia **titolare di un diritto di proprietà ovvero di un diritto reale di godimento** (ad esempio, usufrutto / uso / abitazione) sull'unità immobiliare.
- l'unità immobiliare sia adibita ad **abitazione principale**;
- il contribuente abbia un **reddito familiare di riferimento, definito dal successivo comma 8-bis.1, non superiore a € 15.000.**

#### Nuovo reddito familiare di riferimento

È confermato che, ai sensi del nuovo comma 8-bis.1 dell'art. 119, il "reddito di riferimento" va calcolato:

- considerando la **somma dei redditi complessivi** posseduti, **nell'anno precedente** a quello di sostenimento della spesa, dal **contribuente**, dal **coniuge/soggetto legato da unione civile/ convivente** presente nel nucleo familiare e dai **familiari di cui all'art. 12, TUIR** presenti nel nucleo familiare **fiscalmente a carico** ai sensi del comma 2 del citato art. 12;
- dividendo la predetta somma di redditi per una quota determinata in base al numero dei componenti in nucleo familiare come segue.

Composizione nucleo familiare	Quota in cui si divide il reddito complessivo del nucleo familiare
Contribuente	1
Contribuente + coniuge/soggetto legato da unione civile/convivente	2
Contribuente + coniuge/soggetto legato da unione civile/convivente + 1 familiare fiscalmente a carico	2,5 (*)
Contribuente + coniuge / soggetto legato da unione civile /convivente + 2 familiari fiscalmente a carico	3 (*)
Contribuente + coniuge / soggetto legato da unione civile /convivente + 3 o più familiari fiscalmente a carico	4 (*)

(\*) In assenza del coniuge / soggetto legato da unione civile / convivente tale valore va diminuito di "1" (quota attribuita per la presenza dello stesso).

#### INTERVENTI SU IMMOBILI B/1 – B/2 – D/4 DI ONLUS/ODV/APS

Il comma 10-bis del citato art. 119 prevede che per individuare l'**ammontare massimo di spesa agevolabile** con la detrazione del 110% **da parte delle ONLUS / ODV / APS:**

- **esercenti attività di servizi sociosanitari e assistenziali** e i cui membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscono alcun compenso o indennità di carica;
- **con immobili rientranti nelle categorie catastali B/1** (collegi, orfanotrofi conventi, seminari, ricoveri, ospizi e caserme), **B/2 e D/4** (ospedali e case di cura, senza e con fine di lucro), **a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito** (in tale ultimo caso a condizione che il contratto sia regolarmente registrato in data certa anteriore all'1.6.2021);

va fatto riferimento al limite di spesa previsto per la singola unità immobiliare moltiplicato per il valore risultante dal rapporto tra i seguenti fattori:

- superficie totale dell'immobile oggetto degli interventi di efficienza energetica / miglioramento del rischio sismico (sia "trainanti" che "trainati");
- superficie media di un'unità abitativa immobiliare ricavabile dal Rapporto Immobiliare pubblicato dall'OMI.





Con riferimento a tale contesto, è confermato che per gli interventi del citato comma 10-bis la **detrazione del 110%** spetta anche per le **spese sostenute entro il 31.12.2025**.

#### CREDITO DA SCONTO IN FATTURA/ CESSIONE DEL CREDITO ANCHE IN 10 RATE

Per gli interventi di cui all'art. 119, DL n. 34/2020 l'utilizzo diretto della detrazione e conseguentemente del relativo credito derivante dall'opzione per lo sconto in fattura / cessione del credito è **ordinariamente previsto in 5 / 4 quote annuali**.

Per tali interventi è confermata la nuova disposizione ai sensi della quale il **credito** sorto a seguito delle predette opzioni può essere **ripartito ed utilizzato in 10 quote annuali** di pari importo, **previo invio di una Comunicazione** all'Agenzia delle Entrate **da parte del fornitore / cessionario**.

Tale possibilità è applicabile ai **crediti derivanti da Comunicazioni** di sconto in fattura / cessione del credito **inviate all'Agenzia entro il 31.10.2022** e non ancora utilizzati.

Così, ad esempio, se un contribuente ha sostenuto spese 2022 e nel mese di settembre 2022 ha optato per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante, il cessionario del credito dal 2023 può scegliere di rateizzare lo stesso in 10 rate annuali (anziché 4).

A tal fine è necessario attendere la messa a disposizione della predetta Comunicazione da parte dell'Agenzia e dovrà essere chiarita la modalità di fruizione di tale possibilità, ossia come / su quale importo effettuare la suddivisione in 10 rate, con riferimento ai crediti sorti nel 2020 / 2021.

#### POSSIBILI 3 CESSIONI DEL CREDITO (ANZICHÉ 2) A BANCHE/ASSICURAZIONI

In sede di conversione è stata introdotta un'ulteriore modifica all'art. 121, comma 1, DL n. 34/2020, a seguito della quale, **ferma restando la prima cessione libera** (a favore di qualsiasi soggetto) del credito derivante dalla detrazione spettante / riconoscimento dello sconto in fattura, è disposto che **sono possibili ulteriori 3 (anziché 2) cessioni a banche / intermediari finanziari / società di un gruppo bancario / assicurazioni**.

Si evidenzia che, ai sensi del citato comma 1, **resta fermo che** alle banche / società appartenenti ad un gruppo bancario è **sempre consentita la cessione a favore di soggetti diversi dai consumatori finali o utenti** di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), D.lgs. n. 206/2005, **che abbiano stipulato un contratto di conto corrente** con la banca stessa / banca capogruppo, senza facoltà di ulteriore cessione.

È espressamente previsto che **la terza cessione** può essere effettuata **anche per i crediti la cui Comunicazione di opzione è stata inviata all'Agenzia fino al 17.1.2023**, ossia prima dell'entrata in vigore della Legge di conversione del Decreto aiuti quater (18.1.2023).





## IL PUNTO SUI BONUS EDILI NEL 2023

Con il **31.12.2024** quasi tutti i bonus edilizi termineranno. Dal **2025** si tornerà a regime con il **36% per il bonus ristrutturazione** (salvo ulteriori proroghe del legislatore).

Sopravviverà esclusivamente la norma sul **superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche** (75%).

In sintesi, la situazione oggi è descritta dalla seguente tabella:

Detrazione	2022	2023	2024	2025
Superbonus 110% – unifamiliari / villette ( <b>articolo 119 D.L. 34/2020</b> )	SI	SI	NO	NO
Superbonus 110% – condomini ( <b>articolo 119 D.L. 34/2020</b> )	SI	SI (110%/90%)	SI (70%)	SI (65%)
Sisma bonus ( <b>articolo 16-ter D.L. 63/2013</b> ) – 50/70%/75%/80%/85%	SI	SI	SI	NO
Sisma bonus acquisti ( <b>articolo 16 ter D.L. 63/2013</b> )	SI (30/06 al 110%)	SI al 75% e 85%	SI al 75% e 85%	NO
Bonus energetico e sismico ( <b>articolo 16 ter D.L. 63/2013</b> )	SI	SI	SI	NO
Bonus acquisto immobili «green», cl. A e B ( <b>L. 197/2022, articolo 1, comma 76</b> )	NO	SI	NO	NO
Recupero del patrimonio edilizio ordinario ( <b>Articolo 16, c. 1 lett. A),b),c) Tuir – Articoli 14 e 16 D.L. 63/2013</b> )	SI	SI	SI	SI (36%)
Bonus facciate ( <b>articolo 1, comma 219, L. 160/2019</b> )	SI	NO	NO	NO
Ecobonus (infissi e caldaie) 50% e 65% – Ecobonus 70% – 75%	SI	SI	SI	NO
Installazione impianti fotovoltaici ( <b>articolo 16 bis TUIR</b> )	SI	SI	SI	NO
Installazione colonnine ricarica veicoli elettrici ( <b>articolo 16 ter D.L. 63/2013</b> )	SI	SI	SI	NO
Bonus Mobili ed Elettrodomestici ( <b>Articolo 16 c. 2 D.L. 63/2013</b> )	SI	SI	SI	NO
Bonus Verde ( <b>Articolo 1 c. 12 L. 205/2017</b> )	SI	SI	SI	NO
Superamento/eliminazione barriere architettoniche ( <b>articolo 119 ter D.L. 34/2020</b> )				





<b>N.B. prevista una semplificazione per l'approvazione in assemblea condominiale: a maggioranza dei partecipanti che rappresentino 1/3 dei millesimi del condominio)</b>	SI	SI	SI	SI
Bonus mobili (articolo 16, D.L. 63/2013)	SI limite di spesa a 10.000 euro	SI limite di spesa a 8.000 euro	SI limite di spesa a 5.000 euro	NO
Bonus verde (articolo 1, comma 38, L. 234/2021 e commi 12-15 dell'articolo 1 L. 205/2017)	SI	SI	SI	NO

Studio Negri e Associati rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

