

circolare n. 4 - fiscale
del **31.01.2023**

Sommario

- 1. le modifiche al 110% e le altre novità in materia di agevolazioni per l'edilizia**
- 2. le problematiche sulla cessione dei crediti**
- 3. il seminario del 7 febbraio 2023 - novità 2023 per i bonus fiscali sugli immobili (110%, ecc.)**

- 1 -

Prmessa

Per il 2023 si prevedono importanti novità sulle detrazioni a favore delle abitazioni, tra chi entra e chi esce o viene ridimensionato: il superbonus è ridotto, il bonus facciate cancellato, ma è aumentato il bonus mobili e sono stati rinnovati sia il bonus destinato all'eliminazione delle barriere architettoniche sia lo sgravio della prima casa per gli under 36.

C'è poi l'introduzione della detrazione del 50% dell'Iva pagata sull'acquisto di immobili di nuova costruzione di una classe energetica elevata. Si tratta dell'effetto combinato della Legge di bilancio 2023 e di norme precedenti.

Le novità più importanti

Il superbonus prevedeva inizialmente una detrazione del 110% delle spese sostenute per la realizzazione di specifici lavori finalizzati all'efficienza energetica e all'adozione di misure antisismiche per gli edifici.

Nel 2023 con il contenuto del decreto Aiuti quater, l'agevolazione per i condomini passerà al 90% (scenderà al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025) senza però impattare i cantieri già avviati, per i quali l'aliquota resterà del 110% a patto che si tratti di lavori in cui è stata presentata una Cila prima dell'entrata in vigore del decreto.

Per le unifamiliari, villette e unità autonome torna il superbonus al 90%, prima non previsto per il 2023, ma solo per quest'anno e solo a condizione di rispettare tre paletti: le spese dovranno essere effettuate dal proprietario (o dal titolare di diritti reali sull'immobile); la ristrutturazione dovrà riguardare l'abitazione principale; il reddito di chi ottiene l'agevolazione dovrà misurarsi con il nuovo quoziente familiare, non superando la quota di € 15.000.

Per quanto riguarda il grande assente, il bonus facciate, il beneficio scaduto a dicembre 2022, era riconosciuto per le spese finalizzate al recupero o restauro della facciata esterna degli immobili che si trovano in zone classificate "A" (centro storico) o "B" (zone di completamento).

Sarà ancora possibile contare sul bonus ristrutturazione, che prevede una detrazione del 50% su un limite massimo di spesa fino a 96.000 euro, e resterà in vigore nell'attuale forma, fino alla fine del 2024.

In assenza di cambiamenti, il beneficio tornerà all'aliquota originale del 36% su un massimo di spesa di 48.000 euro.

Possono godere dell'agevolazione tutti quei lavori di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari.

Per quanto concerne gli interventi finalizzati al risparmio energetico è ancora possibile utilizzare l'ecobonus, la cui detrazione può arrivare al 65% (massimali e percentuali di detrazione variano a seconda della tipologia di intervento).

I lavori interessati sono quelli volti ad aumentare il livello di efficienza energetica degli edifici, come gli interventi di miglioramento termico dell'edificio, l'installazione di un impianto fotovoltaico o la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.

Il bonus resterà in vigore, con questa percentuale di detrazione, fino alla fine del 2024: dopo questa data, in assenza di cambiamenti, si passerà al 36% su un massimo di spesa di 48.000 euro per unità immobiliare.

Il sismabonus, sulla stessa riga, consente ai contribuenti di detrarre fino all'80% dell'esborso sostenuto per l'adozione di misure antisismiche, con un limite massimo di 96.000 euro.

Gli interventi devono comunque essere effettuati su edifici che si trovano nelle zone sismiche ad alta intensità ad alta pericolosità (le cosiddette zone 1, 2 e 3). A questi si aggiunge l'eco-sismabonus su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche finalizzati alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica.

Una novità prevista dalla legge di bilancio 2023 è la detrazione al 50% dell'importo corrisposto per l'Iva sugli acquisti di unità immobiliari a destinazione residenziale ad alta efficienza energetica (in classe A o B) effettuati entro il 31.12.2023 direttamente dalle imprese costruttrici.

Sempre con la Manovra 2023, aumenta la detrazione per l'acquisto di mobili o elettrodomestici ad alta efficienza energetica, solo se l'immobile è stato oggetto di interventi di ristrutturazione e recupero del patrimonio edilizio. Fino al 31 dicembre 2023 la detrazione è del 50% su acquisti fino a 8.000 euro (inizialmente previsto a 5.000 euro).

Restano invariati il bonus per l'abbattimento delle barriere architettoniche, per acqua potabile e il bonus verde. Il primo (75% per un importo massimo di 50.000 euro) è destinato ad agevolare l'abbattimento o l'eliminazione delle barriere architettoniche su edifici già esistenti.

Il secondo riguarda chi acquista sistemi per migliorare la qualità dell'acqua erogata da acquedotto. Il bonus verde consiste in una detrazione del 36%, sino alla fine del 2024, per un ammontare complessivo non superiore a 5.000 euro per immobile.

Da ultimo, viene rinnovato lo sgravio per l'acquisto della prima casa per under 36, con l'esenzione dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale.

- 2 -

I cambiamenti di maggiore impatto sono arrivati sul fronte della cessione dei crediti. Per i soli interventi di superbonus, i crediti di imposta comunicati entro il 31 ottobre 2022 possono essere recuperati in dieci anni e non più in quattro o cinque.

Questo allungamento dei tempi dovrebbe consentire di sfruttare una capienza fiscale maggiore da parte di chi effettua le compensazioni. Il problema, subito sottolineato dal mondo bancario, è che un recupero in più anni si traduce in costi finanziari maggiori e, quindi, non è sostenibile su larga scala.

Il Parlamento, allora, è andato alla ricerca di altre soluzioni. Ha, così, ripreso il modello della garanzia Sace, già utilizzato durante la pandemia e per contenere gli effetti del conflitto in Ucraina. Le imprese di costruzioni che hanno realizzato interventi legati al superbonus possono ottenere liquidità con garanzia Sace, controgarantita dallo Stato. Questi finanziamenti serviranno a supportare le aziende in crisi perché non sono riuscite a monetizzare i crediti fiscali legati al 110 per cento.

Nel frattempo, per rendere il mercato delle cessioni più liquido, è stato ampliato il numero di passaggi possibili: adesso le cessioni diventano cinque (una in più rispetto alle vecchie quattro). La cessione extra riguarderà solo i passaggi verso banche, società di gruppi bancari, intermediari finanziari, assicurazioni.

Resta da capire se queste misure basteranno a far ripartire il mercato: i crediti bloccati sono, secondo le ultime stime di Cna, oltre 5 miliardi.

I dubbi delle imprese, espressi a più riprese dall'Ance durante i lavori parlamentari, restano e dal mercato non arrivano, almeno per ora, segnali di riapertura degli acquisti da parte di banche e di soggetti come Poste. Anche perché non ci sono state correzioni su uno dei temi più spinosi per gli intermediari: l'impatto sugli acquirenti in buona fede dei sequestri di crediti frutto di sospette frodi. Il rischio, insomma, è che il problema resti aperto, costringendo il Governo a cercare, nei prossimi mesi, l'ennesima soluzione.

- 3 -

La normativa sulle agevolazioni in materia di edilizia rappresenta un argomento importantissimo, riteniamo opportuno stringere i tempi al fine di valutarne il reale contenuto. A tal proposito abbiamo organizzato un seminario che si terrà il prossimo

martedì 7 febbraio dalle ore 15.00 alle ore 16.30

modalità webinar

"novità 2023 per i bonus fiscali sugli immobili (110%, ecc.)"

Relatori dell'incontro saranno:

- Dott. Nicola Baronti - Studio Broglia

Per partecipare al seminario comunicare l'adesione al Dott. Antonio Volpe (a.volpe@studiobroglia.com) che provvederà ad inviare il link per accedere al webinar.

Cordiali saluti.

Gianluca Broglia