

Circolare n. 19 - fiscale
del 08.09.2023

Sommario

1. bonus edilizi, le modifiche 2023 e le prospettive future

- 1 -

Nell'ambito del consueto aggiornamento sul delicato tema inerente le detrazioni fiscali per le abitazioni, condomini ed edifici non residenziali, occorre evidenziare che con la vigente normativa si sta già parlando in questi giorni, purtroppo, di una possibile nuova stretta da parte del Governo. Sono stati, infatti, fissati alcuni importanti "paletti", che vengono qui sotto riportati.

Con il decreto-legge 16 febbraio 2023, n. 11 e "Misure urgenti in materia di cessione dei crediti" di cui all'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, è stata eliminata la possibilità per gli interventi iniziati dopo la data del 17 febbraio di poter optare per la cessione / sconto in fattura dei crediti di imposta maturati. Sono stati, fortunatamente, individuati dal legislatore alcuni casi meritevoli di deroga al menzionato blocco, fra i quali i più interessanti sono:

- Bonus acquisti (bonus ristrutturazione al 50%, di cui all'art. 16-bis, c. 1, lett. d), TUIR, per l'acquisto o la realizzazione di box e posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune; bonus ristrutturazione al 50%, di cui all'art. 16-bis, c. 3, TUIR, per l'acquisto di abitazioni poste in edifici interamente ristrutturati da imprese di costruzione; sismabonus acquisti, di cui all'art. 16, c. 1-septies, D.L. n. 63/2013, per l'acquisto di abitazioni antisismiche realizzate nei Comuni delle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3, da imprese di costruzione e ristrutturazione immobiliare mediante la demolizione e ricostruzione di interi edifici qualora in data antecedente al 17 febbraio 2023, risulti presentata la richiesta di titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi;
- Superamento delle barriere architettoniche, indipendentemente dalla data di avvio dei lavori (sia ante che post 17 febbraio 2023), per il bonus 75%;
- Istituti autonomi case popolari (IACP), cooperative di abitazione a proprietà indivisa e organizzazioni non lucrative di utilità sociale, organizzazioni di volontariato iscritte nei registri e dalle associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano.

La legge di bilancio 2022 ha prorogato sino al 31 dicembre 2024 la possibilità di poter usufruire dei c.d. "bonus ordinari" ed ha confermato la maggiore detrazione Irpef (50%) e del limite massimo di spesa di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare per il bonus casa, ordinariamente previsto al 36% con un limite massimo di spesa di euro 48.000.

La legge di bilancio 2023 ha esteso al 31/12/2025 il bonus al 75% per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Termina con fine anno il Superbonus nella sua versione al 110%, per chi aveva le caratteristiche per poterlo proseguire anche per l'anno 2023, ovvero al 90% per tutti gli altri. Si sentirà ancora parlare

di Superbonus, ma lo stesso avrà un décalage nel 2024 al 70% e nel 2025 al 65%. Rimane, viceversa, il Superbonus al 110% sino al 2025 per il "terzo settore".

Fatta questa doverosa premessa, appare di tutta evidenza, nell'ambito dei bonus ad oggi ancora fruibili, estremamente interessante la detrazione riguardante l'abbattimento delle barriere architettoniche, che oggi possiamo utilizzare in tre diversi contesti:

- la detrazione Irpef del 50% delle spese sostenute fino al 31 dicembre 2024 (36% dopo questa data) per ristrutturazione edilizia dell'immobile, disciplinata dall'articolo 16-bis del Tuir (comma 1, lettera e);
- la detrazione del 75%, introdotta dalla legge di bilancio 2022 (legge n. 234/2021) ed estesa, come detto, fino al 31 dicembre 2025 dalla legge di bilancio 2023 (legge n. 197/2022);
- la detrazione del Superbonus prevista per gli interventi "trainati", se eseguiti congiuntamente a determinati interventi "trainanti".

In specie occorre prestare attenzione alle possibilità che offre oggi la detrazione del 75%.

La legge n. 234/2021 (legge di bilancio 2022) ha introdotto questa nuova agevolazione per la realizzazione di interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici già esistenti. Prevista inizialmente solo per l'anno 2022, l'agevolazione è stata poi prorogata al 31 dicembre 2025 dalla legge n. 197/2022 (legge di bilancio 2023). Essa consiste in una detrazione d'imposta del 75% delle spese documentate sostenute nel periodo tra il 1° gennaio 2022 e il 31 dicembre 2025 e va ripartita tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo.

La detrazione deve essere calcolata su un importo complessivo non superiore a:

- 50.000 euro, per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- 40.000 euro, moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- 30.000 euro, moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Per usufruire dell'agevolazione gli interventi devono rispettare i requisiti previsti dal decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 236 del 14 giugno 1989 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche). Recentemente l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che il bonus deve essere interpretato nella sua forma più ampia, ritenendolo applicabile anche al rifacimento del bagno o alla sostituzione degli infissi, purché abbiano naturalmente le caratteristiche indicate del predetto Decreto n. 236.

La detrazione spetta anche per gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari, di qualsiasi categoria catastale, funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonché, in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.

Come precedentemente accennato, in alternativa alla detrazione, i contribuenti possono optare: per la cessione ad altri soggetti del credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante, oppure per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi agevolati (cosiddetto sconto in fattura).

In conclusione, preme segnalare ciò che in questi giorni si sta apprendendo sugli organi di stampa relativamente alle nuove modifiche che il Governo vorrebbe introdurre sulla fruizione dei bonus di cui trattasi. Come detto, si sta consolidando l'idea di porre un nuovo freno più deciso alla cessione dei crediti, rimettendo la detrazione in dichiarazione al centro del sistema dei bonus. Per fare questo si sta pensando di riproporre anche per il 2023 la misura che consente di spalmare i crediti 2022 in dieci annualità, arrivando, forse, sino alle 15 rate annuali. Dall'altro lato è in fase di studio la possibilità di un'ulteriore proroga sugli interventi condominiali Superbonus al 110% o al 90%, al 31/03/2024, vincolandola ad un SAL che potrebbe oscillare intorno al 60% o 70% dell'intervento,

un po' come era già successo al 30/09/2022 in ambito di monofamiliari e funzionalmente indipendenti.

Vista la complessità della tematica, lo Studio terrà al riguardo un webinar di approfondimento il **26 settembre 2023**.

Cordiali saluti.
Gianluca Broglia