

Gentili Clienti
Loro sedi

Informativa n. 6 – lì 18 gennaio 2023

OGGETTO: Il punto sulle agevolazioni fiscali per le abitazioni

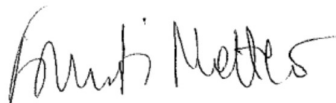
Egredi Signori,

con la presente informativa forniamo un aggiornamento in merito alle principali agevolazioni fiscali previste per le spese sostenute nell'anno 2023 in relazione ad interventi edilizi / acquisto abitazioni; in particolare:

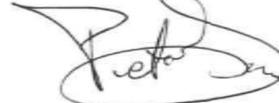
- 1) SUPERBONUS 110%
- 2) SISMA BONUS
- 3) INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (BONUS CASA)
- 4) RISPARMIO ENERGETICO (ECOBONUS)
- 5) BONUS FACCIATE
- 6) SUPERAMENTO / ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE
- 7) BONUS VERDE
- 8) BONUS MOBILI E GRANDI ELETTRODOMESTICI
- 9) AGEVOLAZIONI ACQUISTO "PRIMA CASA" UNDER 36
- 10) DETRAZIONE IVA ACQUISTO IMMOBILI CLASSE A / B

Restiamo a disposizione per ulteriori chiarimenti e, con l'occasione, porgiamo distinti saluti.

dott. Matteo Formenti



dott. Pietro Izzo



1) SUPERBONUS 110%

Termini e percentuali per l'utilizzo del Superbonus 110%, già oggetto di modifica per effetto di quanto previsto dall'art. 9 del dl n. 176/2022, "Decreto Aiuti-quater", pubblicato nella Gazz. Uff. 18 novembre 2022, n. 270

sono nuovamente stati variati con la Legge di Stabilità per l'anno 2023 – Legge n. 197/2022, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 303 del 29/12/2022.

In particolare:

Abitazioni unifamiliari

Detrazioni al 110% anche per le spese sostenute fino al 31/03/2023 se al 30/09/2022 è stato già effettuato il 30% dei lavori.

Detrazione anche per tutto il 2023, ma al 90%, se:

- abitazione principale;
- il contribuente ha un reddito non superiore ad euro 15.000 (modificabile in base al quoziente familiare).

Il reddito di riferimento è dato dalla somma dei redditi complessivi dichiarati nell'anno precedente a quello di sostenimento della spesa (nel 2022) da tutti i componenti del nucleo familiare, diviso per un coefficiente variabile in funzione del numero dei componenti della famiglia.

Condomini e mini-condomini

Detrazione del 90% per le spese sostenute nel 2023 con le eccezioni di seguito indicate.

Fruiscono della detrazione al 110%:

- gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini per i quali, alla data del 25 novembre, risulta effettuata, la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA);
- gli interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulta adottata in data antecedente al 18 novembre 2022, sempre che tale data sia attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dall'amministratore del condominio ovvero, nel caso in cui, ai sensi dell'art. 1129 del Codice civile, non vi sia l'obbligo di nominare l'amministratore e i condòmini non vi abbiano provveduto, dal condòmino che ha presieduto l'assemblea, e a condizione che per tali interventi, alla data del 31 dicembre 2022, risulti effettuata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA);
- gli interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulta adottata in una data compresa fra il 18 novembre 2022 e quella del 24 novembre 2022, sempre che tale data sia attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dall'amministratore del condominio ovvero, nel caso in cui non vi sia l'obbligo di nominare l'amministratore (art. 1129 del Codice civile), e i condòmini non vi abbiano provveduto, dal condòmino che ha presieduto l'assemblea, e a condizione che per tali interventi, alla data del 25 novembre 2022, risulti effettuata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA);
- gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici per i quali alla data del 31 dicembre 2022 risulta presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

Detrazione del 70% per le spese sostenute nel 2024;

Detrazione del 65% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2025.

2) SISMA BONUS

Il Sismabonus è stato prorogato fino al 31/12/2024.

La misura dell'agevolazione è differente a seconda che gli interventi abbiano ad oggetto singole unità immobiliari o parti comuni di edifici condominiali.

In particolare:

Interventi su singole unità immobiliari:

- 50% della spesa sostenuta, nel limite di euro 96.000 per unità immobiliare, nel caso di miglioramento dell'unità immobiliare senza guadagnare classi di rischio sismico;
- 70 % della spesa sostenuta, nel limite di euro 96.000 per unità immobiliare, per gli interventi che consentano il passaggio a una classe di rischio sismico inferiore;
- 80 % della spesa sostenuta, nel limite di euro 96.000 per unità immobiliare, per gli interventi antisismici che consentano il passaggio a due classi di rischio sismico inferiori.

Le detrazioni sopra indicate vanno ripartite in dieci anni.

Interventi su parti comuni di edifici condominiali:

- 50% della spesa sostenuta, nel limite di euro 96.000 per unità immobiliare, nel caso di interventi che non comportano il guadagno di classi di rischio sismico;
- 75 % della spesa sostenuta, nel limite di euro 96.000 per unità immobiliare, per gli interventi che consentano il passaggio a una classe di rischio sismico inferiore;
- 85 % della spesa sostenuta, nel limite di euro 96.000 per unità immobiliare, per gli interventi antisismici che consentano il passaggio a due classi di rischio sismico inferiori.

Qualora gli interventi antisismici siano combinati a interventi di riqualificazione energetica che interessino almeno il 25% della superficie disperdente dell'edificio, sono riconosciute ulteriori premialità, come illustrato di seguito:

- 85% della spesa sostenuta, nel limite di euro 136.000 per unità immobiliare, per interventi di efficienza energetica che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dello stesso edificio e riduzione di una classe di rischio sismico;
- 90% della spesa sostenuta, nel limite di euro 136.000 per unità immobiliare, per interventi di efficienza energetica che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dello stesso edificio e riduzione di due classi di rischio sismico.

Le detrazioni sopra indicate vanno ripartite in dieci anni.

Si ricorda che gli interventi sopra indicati, al ricorrere delle condizioni previste, possono essere effettuati anche nell'ambito di un intervento che dà diritto alla detrazione Superbonus 110%, usufruendo nel caso della maggiore misura della detrazione.

Si rammenta infine che la detrazione in commento può avere ad oggetto immobili a uso residenziale e produttivo, posseduti sia da contribuenti soggetti all'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) che da soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società (IRES).

3) INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (BONUS CASA)

Fino al 31/12/2024 è ancora applicabile la detrazione pari al 50% delle spese sostenute con un limite di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare, da ripartire in dieci anni.

Sono agevolati gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su parti comuni di edifici condominiali, di manutenzione straordinaria di recupero e restauro conservativo su singole unità immobiliari.

Dall'anno 2025 è prevista la riduzione dell'agevolazione che, salvo ulteriori modifiche, sarà pari al 36%, delle spese sostenute con un limite di spesa di 48.000 euro per unità immobiliare, da ripartire in dieci anni.

Si ricorda che gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, al ricorrere delle condizioni previste, possono essere effettuati anche nell'ambito di un intervento che dà diritto alla detrazione Superbonus 110%, usufruendo nel caso della maggiore misura della detrazione.

4) RISPARMIO ENERGETICO (ECOBONUS)

L'ecobonus è prorogato a tutto il 2024.

Chi decide di migliorare l'efficienza energetica del proprio immobile può fruire dell'ecobonus al 50 o 65%, a seconda dei lavori che vengono effettuati.

Nel dettaglio, i lavori agevolabili sono:

- Sostituzione, anche parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaia a condensazione (50%);
- Sostituzione, anche parziale, del vecchio impianto con pompe di calore ad alta efficienza o con impianti geotermici a bassa entalpia (65%);
- Sostituzione, anche parziale, dello scaldacqua tradizionali con uno scaldacqua a pompa di calore (65%);
- Sostituzione, anche parziale, di impianti di climatizzazione invernale: con caldaie a condensazione di classe A + sistemi di termoregolazione evoluti o con apparecchi ibridi (pompa di calore integrata a caldaia a condensazione) (65%);
- acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione (65%);
- installazione di pannelli (collettori) solari per la produzione di acqua calda (65%);
- Strutture opache verticali (pareti isolanti o cappotti) e strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti) (65%);
- Finestre comprensive di infissi (50%);
- schermature solari (50%);
- Riqualificazione energetica globale di edifici (65%);
- Sostituzione di impianti esistenti con micro-cogeneratori (65%);
- Dispositivi multimediali per il controllo da remoto per riscaldamento o climatizzazione (building automation) (65%);
- Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali (65%);

Si ricorda che gli interventi di riqualificazione energetica dell'immobile, al ricorrere delle condizioni previste, possono essere effettuati anche nell'ambito di un intervento che dà diritto alla detrazione Superbonus 110%, usufruendo nel caso della maggiore misura della detrazione.

Si rammenta infine che la detrazione in commento può avere ad oggetto immobili a uso residenziale e produttivo, posseduti sia da contribuenti soggetti all'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) che da soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società (IRES).

5) BONUS FACCIATE

Dal 1° gennaio 2023 è abrogato il bonus facciate (l'agevolazione fiscale prevista per interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, di qualsiasi categoria catastale, compresi gli immobili strumentali, siti nelle zone A e B, individuate dal decreto ministeriale n. 1444/1968, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali).

6) SUPERAMENTO / ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

È prorogata sino a tutto il 2025 la detrazione fiscale prevista per le spese sostenute per gli interventi "direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti".

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.

La detrazione va ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

7) BONUS VERDE

È prorogata a tutto il 2024 il bonus verde.

In particolare, è riconosciuta una detrazione pari al 36% delle spese sostenute per sistemare il verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi e realizzare coperture a verde e di giardini pensili.

La detrazione viene ripartita in dieci quote annuali di pari importo e va calcolata su un importo massimo di 5.000 euro per unità immobiliare a uso abitativo, comprensivo delle eventuali spese di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi.

Si ricorda che, come chiarito dall'Agenzia delle entrate, sono agevolabili i soli interventi di carattere straordinario (sono escluse, quindi, le spese di manutenzione ordinaria del verde).

8) BONUS MOBILI E GRANDI ELETTRODOMESTICI

La detrazione in commento è prorogata alle spese sostenute a tutto il 2024, aventi ad oggetto l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A o superiore per i forni e lavasciuga), destinati ad arredare un immobile oggetto di intervento edilizio

L'agevolazione, pari al 50% della spesa sostenuta con un massimo di euro 8.000 va ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

9) AGEVOLAZIONI ACQUISTO “PRIMA CASA” UNDER 36

Sono prorogate sino al 31/12/2023 le agevolazioni introdotte dell’art. 64, commi da 6 a 11, DL n. 73/2021, c.d. “Decreto Sostegni-bis”.

In particolare, per gli atti di compravendita aventi ad oggetto beni immobili “prime case” o di diritti reali relativi alle stesse (immobili di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 esclusi) è previsto l’esonero dal pagamento dell’imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale per gli acquirenti di età inferiore a 36 anni con un ISEE non superiore ad euro 40.000.

Qualora l’acquisto dell’immobile sia soggetto ad IVA, l’agevolazione è riconosciuta sotto forma di credito d’imposta di ammontare pari all’IVA corrisposta dall’acquirente.

10) DETRAZIONE IVA ACQUISTO IMMOBILI CLASSE A / B

È introdotta la possibilità di detrarre ai fini IRPEF, fino a concorrenza dell’imposta lorda, il 50% dell’IVA corrisposta in sede di acquisto di unità immobiliari residenziali, di classe energetica A / B, cedute da Organismi di investimento collettivo del risparmio immobiliari o da imprese costruttrici. La detrazione in commento spetta per gli acquisti effettuati entro il 31/12/2023 e va ripartita in 10 quote annuali.