



# TI INFORMO: le novità in pillole

---

13 GENNAIO 2023 - ORE 10.30

# Superbonus e Bonus minori

Insieme parleremo di:

- ✓ **Novità normative**
- ✓ **Agevolazioni in pillole: le scadenze dei bonus minori**
- ✓ **Focus 1: Bonus barriere architettoniche 75%**
- ✓ **Focus 2: Agevolazione acquisto casa in classe A o B**

# Novità normative

## **DL 176/2022 «Aiuti-quater»**

*convertito in legge, in attesa di pubblicazione in GU*

### **CONDOMINI, MINI-CONDOMINI, ONLUS-APS**

Riduzione del Superbonus dal 110% al 90% sulle spese sostenute nel 2023 (*salvo alcuni casi*)

### **UNIFAMILIARI e FUNZ. IND. ACCESSO AUT.**

Proroga del 110% fino al 31.03.2023 (*previste condizioni*)

Superbonus 90% per l'anno 2023 (*previste condizioni*)

### **CESSIONE DEI CREDITI**

Possibilità di fruizione in 10 rate (*previste condizioni*)

Aumento del numero delle cessioni fra banche

### **CONTRASTO ALLA CRISI DI LIQUIDITA'**

Garanzia SACE per finanziamenti alle imprese (*previste condizioni*)

## **LEGGE DI BILANCIO 2023**

*n. 197 del 29.12.2022 in vigore dal 1° gennaio 2023*

### **CONDOMINI**

Deposito CILAS proroga dal 25.11.2022 al 31.12.2022 per fruizione del 110% anche nel 2023 (*previste condizioni*)

### **BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE 75%**

Proroga al 31.12.2025 dell'agevolazione

### **BONUS MOBILI 50% PER IL 2023**

Massimale sale da € 5.000 a € 8.000

### **ACQUISTO CASE IN CLASSE A o B**

Incentivo per l'acquirente sull'IVA pagata

## **NUOVI CAM EDILIZIA**

*in vigore dal 4 dicembre 2022*

Domanda da porsi: impattano sugli interventi agevolati da Superbonus?

## 110% nel 2023 - a quali condizioni?

### CONDOMINI



a) Delibera assembleare approvata prima del 18.11.2022  
+ CILAS presentata entro il 31.12.2022

*oppure*

b) Delibera assembleare approvata tra il 19.11.2022 e 24.11.2022  
+ CILAS presentata entro il 25.11.2022

*oppure*

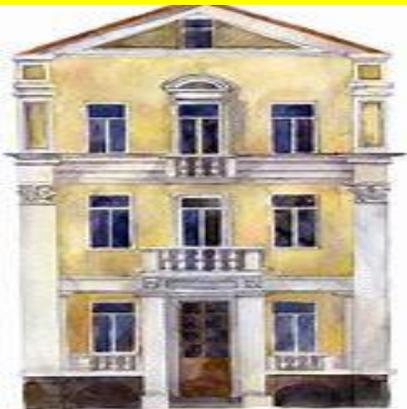
c) Interventi di demolizione e ricostruzione con istanza titolo  
abilitativo presentata in Comune entro il 31.12.2022

**N.B.** La data della delibera assembleare deve essere attestata con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata dall'amministratore di condominio, o nel caso in cui non vi sia l'obbligo di nominare l'amministratore, dal cosiddetto «condòmino delegato»

# Novità normative

## MINI-CONDOMINI

2 - 4 u.i. unico proprietario  
persona fisica o comproprietà



## 110% nel 2023 - a quali condizioni?

a) CILAS presentata entro il 25.11.2022

*oppure*

c) Interventi di demolizione e ricostruzione con istanza titolo abilitativo presentata in Comune entro il 31.12.2022

## ONLUS-APS



**ECCEZIONE:** Per gli enti del TERZO SETTORE che svolgono 1) attività socio assistenziale 2) i cui componenti non percepiscono indennità o compensi 3) in possesso di immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4, a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito → **110% fino al 2025**

# Novità normative

## 1^ IPOTESI – LAVORI INIZIATI PRIMA DEL 01.01.2023

La detrazione è pari al **110%** per:

- a) le spese sostenute entro il 30.06.2022
- b) le spese sostenute fino al 31.03.2023 se al 30.09.2022 sono stati effettuati e certificati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo

**UNIFAMILIARI  
e  
FUNZ. INDIP. ACCESSO AUT.**



## 2^ IPOTESI – LAVORI INIZIATI NEL 2023

La detrazione è pari al **90%**, per le spese sostenute dal 01.01.2023 al 31.12.2023 alle seguenti condizioni che **devono coesistere**:

- a) il contribuente sia titolare di diritto di **proprietà o di diritto reale** di godimento sull'unità immobiliare
- b) che l'unità immobiliare sia adibita ad **abitazione principale**
- c) che il beneficiario dell'agevolazione abbia un **reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro**, calcolato dividendo la somma dei redditi complessivi posseduti, nell'anno precedente, dal contribuente, da coniuge/soggetto legato da unione civile/convivente/familiare, per un coefficiente pari a 1 se il nucleo familiare è formato solo dal contribuente, aumentato di 1 se è presente un secondo familiare convivente, di 0,5 se è presente un familiare a carico, di 1 se sono presenti 2 familiari a carico e di 2 se sono presenti 3 o più familiari a carico

# Novità normative

**Condizione che deve essere soddisfatta per Superbonus Unifamiliari 90%: reddito di riferimento  $\leq$  € 15.000**

Come calcolarlo velocemente?

COMPOSIZIONE NUCLEO FAMILIARE	QUOZIENTE FAMILIARE	SUPERBONUS 90% SE IL REDDITO MAX DEL NUCLEO FAM. È $\leq$ € ...
Solo contribuente	1	€ 15.000
Contribuente + coniuge	2	€ 30.000
Contribuente + coniuge + 1 familiare	2,5	€ 37.500
Contribuente + coniuge + 2 familiari	3	€ 45.000
Contribuente + coniuge + 3 o più familiari	4	€ 60.000

## ESEMPIO

Famiglia composta da marito, moglie e 2 figli a carico

$\text{REDD}_{\text{marito}} \text{ € } 40.000 + \text{REDD}_{\text{moglie}} \text{ € } 38.000 / 3 = \text{€ } 26.000$



Poiché il reddito di riferimento è maggiore di € 15.000, **NO SUPERBONUS 90%** per il 2023

# Novità normative

## CESSIONE DEI CREDITI D'IMPOSTA

Le novità riguardano solo i crediti d'imposta non utilizzati **derivanti da SUPERBONUS 110%**, per i quali la **Comunicazione** dell'opzione «sconto in fattura/cessione del credito» è stata inviata all'Agenzia delle Entrate **entro il 31 ottobre 2022**

Quali sono le novità?

- 1) Il credito d'imposta può essere fruito in **10 rate annuali** di pari importo (anziché in 5 o 4), su richiesta del fornitore/cessionario. Modalità operative in Provvedimento AdE che deve ancora essere emanato
- 2) Aumentate da 2 a 3 le cessioni del credito che possono essere effettuate a favore delle banche

**Riepilogo cessioni dopo tale novità (diventano 5 in totale):**

1^ cessione «jolly» a chiunque + 3 cessioni successive tra banche + 1 cessione da banca a proprio correntista con p.i. (consentita in qualsiasi momento)

## MISURA A FAVORE DELLE IMPRESE IN CRISI DI LIQUIDITA'

Possibile **garanzia SACE** alle banche per: finanziamenti concessi a favore delle imprese con codice Ateco 41 (costruzione di edifici) e 43 (lavori di costruzione specializzati) che abbiano realizzato interventi agevolati con il Superbonus. Ai fini del rating e delle condizioni contrattuali verranno considerati i crediti d'imposta maturati dall'impresa al 25.11.2022 (tutti i crediti maturati, superbonus + bonus minori)

# Novità normative

## Nuovi CAM EDILIZIA in vigore dal 4 dicembre 2022 e Superbonus

Come ci regoliamo in attesa di chiarimenti?

**NORMA DI RIFERIMENTO: DM 256 del 23.06.2022**

I nuovi Criteri Ambientali Minimi si applicano alle gare pubbliche per l'affidamento della progettazione e dei lavori, e anche per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori. L'obiettivo dei nuovi CAM è individuare la migliore soluzione progettuale per ridurre l'impatto ambientale delle opere durante tutto il loro ciclo di vita, secondo il modello dell'economia circolare.

**Il Decreto ha sostituito dal 04.12.2022 il DM 11 gennaio 2017**

Il DM 11 gennaio 2017 è **espressamente richiamato nella disciplina del Superbonus**

*DL 34/2020 Art. 119 comma 1 lettera a)*

*«I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i criteri ambientali minimi di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 259 del 6 novembre 2017»*

*MEMO: nel 2020 è stata pubblicata da ENEA una nota di chiarimento sui materiali isolanti da impiegare nell'involucro edilizio ai fini dell'accesso alle detrazioni (superbonus 110%, ecobonus ordinario, bonus facciate termico)*

[https://www.energiaenergetica.enea.it/images/detrazioni/Documenti/NOTA\\_ENEA\\_MATERIALI\\_ISOLANTI.pdf](https://www.energiaenergetica.enea.it/images/detrazioni/Documenti/NOTA_ENEA_MATERIALI_ISOLANTI.pdf)

# Agevolazioni in pillole – Le scadenze dei bonus minori

Agevolazione	%	Spese agevolate fino al ...	Beneficiari
Bonus <b>ristrutturazione edilizia</b>	50%	31.12.2024	Privati
Acquisto da impresa di casa <b>ristrutturata</b>	50% del 25% prezzo di vendita	31.12.2024	Privati
Bonus <b>Mobili</b>	50%	31.12.2024	Privati
Bonus <b>Verde</b>	36%	31.12.2024	Privati
<b>Ecobonus</b> edifici residenziali e produttivi	50% ... 75%	31.12.2024	Privati e Imprese
<b>Sismabonus</b> edifici residenziali e produttivi	50% ... 85%	31.12.2024	Privati e Imprese
<b>Ecobonus combinato con Sismabonus</b> (parti comuni) edifici residenziali e produttivi	80% ... 85%	31.12.2024	Privati e Imprese
Acquisto da impresa di u.i. <b>antisismica</b> (casa, negozio, ecc.) cd. «sismabonus acquisti»	80% ... 85%	31.12.2024	Privati e Imprese
Bonus eliminazione <b>barriere architettoniche</b>	75%	31.12.2025	Privati e Imprese

# Focus 1: Bonus barriere architettoniche 75%

Detrazione al **75%** fruibile in **5 anni**, sia per i **soggetti Irpef** che per i **soggetti Ires**, con possibilità di esercizio dell'opzione «**sconto in fattura/cessione del credito**» (e in questo caso serve visto di conformità e asseverazione di congruità):

- a) per la **realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti**
- b) per gli **interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche**. In caso di sostituzione dell'impianto, sono ammesse anche le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito

Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di cui sopra devono rispettare i requisiti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236

I limiti di spesa variano in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio:

- 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di accesso autonomo;
- 40.000 euro per unità immobiliare nel caso di edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari;
- 30.000 euro per unità immobiliare nel caso di edifici composti da più di 8 unità immobiliari.

La detrazione spetta per le **spese sostenute dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2025** (*con il principio di cassa per i privati o di competenza per le imprese*)

**N.B. L'agevolazione non spetta nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione**

*(rif. Circolare AdE n. 23/E del 23.06.2022)*

## Focus 2: Agevolazione acquisto casa in classe A o B

**Detrazione IRPEF** (già prevista in passato per il 2016 e 2017) commisurata al **50% dell'IVA** pagata sull'**acquisto di abitazioni in classe energetica A o B** (rogiti dal 01.01.2023 al 31.12.2023), cedute dalle imprese costruttrici e dagli organismi di investimento collettivo del risparmio – OICR

Detrazione **utilizzabile esclusivamente nella dichiarazione dei redditi in dieci quote costanti**, nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d'imposta successivi (NO opzione «sconto/cessione»)

Tenuto conto della sostanziale identità tra la nuova e la «vecchia» agevolazione, si ritiene possano valere i chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate a suo tempo forniti sul tema:

- la detrazione del 50% dell'IVA può operare per l'acquisto, non solo di **abitazioni di nuova costruzione** cedute dalle "imprese costruttrici", ma anche di quelle **incisivamente recuperate**, cedute dalle "imprese ristrutturatrici", sempreché siano in classe energetica A o B (*cf.* C.M. 20/E/2016)
- deve trattarsi di un immobile a destinazione residenziale in classe A o B, senza ulteriori requisiti: **può quindi essere sia un'abitazione principale, sia una seconda casa, ovvero un'abitazione di lusso** (*cf.* C.M. 20/E/2016)
- il beneficio fiscale è **cumulabile con la detrazione IRPEF del 50%** per l'acquisto di abitazioni poste all'interno di edifici interamente ristrutturati, eseguiti da imprese costruttrici/ristrutturatrici e da cooperative edilizie, che provvedano entro 18 mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile (*cf.* art.16-*bis*, co.3, del D.P.R. 917/1986 – TUIR – *cf.* C.M. 20/E/2016); → *per analogia, oggi, possiamo ritenere l'agevolazione cumulabile anche con il «sismabonus acquisti»*
- l'acquisto dall'impresa costruttrice deve riguardare un immobile "nuovo", ovvero **venduto direttamente dall'impresa**, senza che sia intervenuto un acquisto intermedio (*cf.* C.M. 12/E/2016)
- ai fini della detrazione IRPEF, **rileva il momento di pagamento dell'IVA**, secondo il "principio di cassa" (*cf.* C.M. 12/E/2016)

# Congruità: accordo 7 dicembre 2022

## Finalità:

- ✓ **Chiudere la prima fase della congruità, iniziata il 1/11/2021**
- ✓ **Consentire a chi ha avuto problemi, in fase di primo avvio, la possibilità di ottenere comunque la congruità**
- ✓ **Contrastare il fenomeno dei cantieri non denunciati ad EdilConnect e delle congruità non richieste a fine lavori**
- ✓ **Favorire la conoscenza dello stato del cantiere «in corso d'opera» ad affidatario e committente**

# Congruità: Novità immediatamente in vigore

**Regolarizzazione dei cantieri (fino al 28 febbraio 2023):** possibilità di ottenere la congruità a fronte di idonea documentazione aggiuntiva comprovante il raggiungimento della percentuale minima di congruità (es. autodichiarazione dell'impresa avente ad oggetto l'utilizzo di macchinari altamente tecnologici e/o materiali di pregio o presenza di manufatti estranei alle lavorazioni edili).

**Lavoratori autonomi e artigiani:** confermato il massimale mensile di 173 ore di lavoro. Per il lavoratore autonomo si prende la retribuzione dell'Operaio 3° livello CCNL **artigiani**, per il titolare d'impresa artigiana la retribuzione del 5° livello. L'inserimento da parte del lavoratore autonomo in EdilConnect delle ore lavorate è il meccanismo prioritario per la gestione degli autonomi. In subordine è possibile caricare documentazione (fra cui fattura) che attesti l'importo di manodopera.

**Confermato l'obbligo della denuncia della manodopera per lo specifico cantiere e non sul cantiere generico.**

# Congruità: La procedura di alert dal 1 marzo 2023

**Alert di avvio del cantiere:** all'atto dell'inserimento a sistema di un nuovo cantiere, verrà generata una mail-pec all'impresa affidataria e, solo nel caso di lavori pubblici, al committente, informandoli che l'opera denunciata è soggetta a verifica di congruità da richiedere, a cura dell'impresa e/o (in caso di lavori pubblici) del committente, in occasione della presentazione dell'ultimo stato di avanzamento dei lavori da parte dell'impresa, prima di procedere al saldo finale da parte del committente.

**Alert di mancato inserimento del cantiere:** qualora la Cassa Edile abbia notizia di un cantiere (es. comunicato da un subappaltatore) non inserito a sistema dall'affidatario, verrà una mail-pec a quest'ultima invitandola ad adempiere all'inserimento del cantiere e comunque alla verifica dei dati già inseriti.

**Report periodico:** ogni 3 del mese, verrà inviato all'impresa affidataria un report dei dati relativi alla congruità dei propri cantieri, per consentire alla stessa la conoscenza del loro andamento.

**Alert di prossima ultimazione del cantiere:** per i lavori di durata pari o superiore ai 30 giorni, 20 gg prima della fine dei lavori invio di una mail-pec all'impresa affidataria e, solo nel caso di lavori pubblici, al committente, con la quale si informa che, a seguito della chiusura del cantiere, si dovrà procedere alla richiesta della congruità prima di effettuare il pagamento dello stato finale.

**Alert di avvenuta ultimazione del cantiere - richiesta di congruità:** alla data di chiusura del cantiere, in caso di omessa richiesta della congruità:

- a) **se la congruità è stata raggiunta**, viene inviata mail-pec all'impresa affidataria e, solo nel caso di lavori pubblici, al committente per invitare a richiedere il DURC di congruità;
- b) **se la congruità non è stata raggiunta, solo per i cantieri avviati dopo il 28 febbraio 2023**, viene inviata mail-pec all'impresa affidataria e, solo nel caso di lavori pubblici, al committente, con cui si segnala che l'opera denunciata non risulta congrua e con avviso di non procedere al pagamento del saldo finale. Viene concesso un termine di 15 gg per la regolarizzazione.

## SEGUI ANCE EMILIA SUI SOCIAL



[@AnceEmilia.it](https://www.facebook.com/AnceEmilia.it)



[/anceemilia](https://www.linkedin.com/company/anceemilia)



[@AnceEmilia](https://www.instagram.com/AnceEmilia)