Maria Cristina Sergiacomi
(Dottore Commercialista e Revisore contabile in Cuneo
Amministratore Delegato CAF DoC spa)

Legge di Bilancio e altre novità 2023
Il punto sulle agevolazioni immobiliari

Riferimenti normativi

- DL 18 novembre 2022, n. 176, pubblicato in GU n. 170 del 19 novembre 2022 - cd “aiuti quater;
- Legge 29 dicembre 2022, n. 197 - Legge di bilancio per il 2023;
- L 13 gennaio 2023, n. 6 di conversione del DL 176/2022, pubblicata in GU n. 13 il 17 gennaio 2023.

Art 9 del DL 176/2022 - modifiche al comma 8-bis dell'art. 119 del DL 34/2020

Per gli interventi effettuati

- dai condomini,
- dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera a),
- e dai soggetti di cui al comma 9, lettera d-bis),

compresi

- quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio,
- compresi quelli effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380,

Superbonus 110% - ambito temporale della detrazione Interventi in condomini, edifici unico proprietario od in comproprietà, enti del terzo settore

Art 9 del DL 176/2022 - modifiche al comma 8-bis dell’art. 119 del DL 34/2020

la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025,

- nella misura del 110 per cento per quelle sostenute entro il 31 dicembre 2022,
- del 90 per cento per quelle sostenute nell'anno 2023,
- del 70 per cento per quelle sostenute nell'anno 2024 e
- del 65 per cento per quelle sostenute nell'anno 2025.

“a) … e dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche;”
“d-bis) dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, dalle organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui all'articolo 6 della legge 11 agosto 1991, n. 266, e dalle associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano previsti dall'articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 383;”

Superbonus 110% - ambito temporale della detrazione Interventi in condomini, edifici unico proprietario od in comproprietà, enti del terzo settore

Art 9 del DL 176/2022 - modifiche al comma 8-bis dell'art. 119 del DL 34/2020

Tali nuovi termini non si applicano (comma 2 dell'art. 9 del DL 176/2022):

- agli interventi per i quali, alla data del 25 novembre 2022, risulti effettuata, ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, del citato decreto-legge n. 34 del 2020, la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) e, in caso di interventi su edifici condominiali, all'ulteriore condizione che la delibera assembleare che abbia approvato l'esecuzione dei lavori risulti adottata in data antecedente al 25 novembre 2022 → quindi entro il 24 novembre scorso;

- agli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, per i quali alla medesima data del 25 novembre 2022, risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

Superbonus 110% - ambito temporale della detrazione Interventi in condomini, edifici unico proprietario od in comproprietà, enti del terzo settore

Legge del 29 dicembre 2022 n. 197, art. 1, comma 894

,

Le disposizioni dell'articolo 9, comma 1, lettera a), numero 1), del decreto-legge 18 novembre 2022, n. 176, non si applicano:

a) agli **interventi diversi da quelli effettuati dai condomìni per i quali, alla data del 25 novembre 2022, risulta presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA),** ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77;

Superbonus 110% - ambito temporale della detrazione Interventi in condomini, edifici unico proprietario od in comproprietà, enti del terzo settore

Legge del 29 dicembre 2022 n. 197, art. 1, comma 894

,

Le disposizioni dell'articolo 9, comma 1, lettera a), numero 1), del decreto-legge 18 novembre 2022, n. 176, non si applicano:

b) agli **interventi effettuati dai condomìni per i quali la delibera assembleare** che ha approvato l'esecuzione dei lavori **risulta adottata in data antecedente alla data di entrata in vigore del decreto-legge 18 novembre 2022, n. 176**, sempre che

- tale data sia attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata ai sensi dell'articolo 47 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, dall'amministratore del condominio ovvero, nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, non vi sia l'obbligo di nominare l'amministratore e i condomini non vi abbiano provveduto, dal condomino che ha presieduto l'assemblea, **e**
- **a condizione che per tali interventi, alla data del 31 dicembre 2022, risulti presentata la CILA**, ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, del citato decreto-legge n. 34 del 2020;

Superbonus 110% - ambito temporale della detrazione Interventi in condomini, edifici unico proprietario od in comproprietà, enti del terzo settore

Legge del 29 dicembre 2022 n. 197, art. 1, comma 894

,

Le disposizioni dell'articolo 9, comma 1, lettera a), numero 1), del decreto-legge 18 novembre 2022, n. 176, non si applicano:

c) agli **interventi effettuati dai condomìni per i quali la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulta adottata in una data compresa tra quella di entrata in vigore del decreto-legge 18 novembre 2022, n. 176, e il 24 novembre 2022**, sempre che

- tale data sia attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata ai sensi dell'articolo 47 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, dall'amministratore del condominio ovvero, nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, non vi sia l'obbligo di nominare l'amministratore e i condomini non vi abbiano provveduto, dal condomino che ha presieduto l'assemblea, e
- **a condizione che per tali interventi, alla data del 25 novembre 2022, risulti presentata la CILA**, ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, del citato decreto-legge n. 34 del 2020;

Superbonus 110% - ambito temporale della detrazione Interventi in condomini, edifici unico proprietario od in comproprietà, enti del terzo settore

Legge del 29 dicembre 2022 n. 197, art. 1, comma 894

,

Le disposizioni dell'articolo 9, comma 1, lettera a), numero 1), del decreto-legge 18 novembre 2022, n. 176, non si applicano:

d) agli **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**.

Superbonus 110% - ambito temporale della detrazione Interventi in condomini, edifici unico proprietario od in comproprietà, enti del terzo settore

Schema di sintesi

Ante DL 176/2022		Post DL 176/2022	
Spese sostenute	Detrazione spettante	Spese sostenute	Detrazione spettante
		Fino al 31.12.2022	110%
Fino al 31.12.2023	110%	Nel 2023	90% o 110% (*)
Nel 2024	70%	Nel 2024	70%
Nel 2025	65%	Nel 2025	65%

Art. 9 del DL 18 novembre 2022, n. 176
Interventi in condomini, edifici unico proprietario od in comproprietà, enti del terzo settore

(*) la detrazione spetta nella misura del 110% nei seguenti casi:

- CILA presentata entro il 25 novembre 2022;
- Delibera per interventi condominiali adottata entro il 18 novembre 2022 e CILA presentata entro il 31dicembre 2022;
- Delibera per interventi condominiali adottata tra il 19 ed il 24 novembre 2022 e CILA presentata entro il 25 novembre 2022;
- istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo per demolizione e ricostruzione presentata entro il 31 dicembre 2022.

Interventi effettuati su singole unità immobiliari indipendenti

Art. 9 del DL 18 novembre 2022, n. 176, comma 1, lett a), n. 2)

Per gli interventi effettuati su unità immobiliari dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera b), la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il **31 marzo 2023** (in precedenza era fino al 31.12.2022), a **condizione** che alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non agevolati ai sensi dell'articolo 119 del DL 34/2020.

Interventi effettuati su singole unità immobiliari indipendenti

Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del D.M. 28/02/2017 n. 58 e delle linee guida ad esso allegate
1/2022 Quesito esaminato – settembre 2022

MODALITÀ DI DIMOSTRAZIONE DEL RAGGIUNGIUMENTO DEL 30% DELL'INTERVENTO COMPLESSIVO DI CUI AL COMMA 8-BIS DELL'ART.119 del DL 34/2020 e s.m.i.

La possibilità di fruire, per gli edifici unifamiliari e unità funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo dall'esterno, della detrazione del 110 per cento relativa alle spese sostenute entro il 31 dicembre 2022 è subordinata alla condizione che, alla data del 30 settembre 2022, "siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non agevolati ai sensi del presente articolo" (comma 8-bis, art. 119 del D.L. 34/2020).

Interventi effettuati su singole unità immobiliari indipendenti

A tal riguardo la Commissione, visto quanto già richiamato dalla disposizione di legge sopra riportata anche in accordo a quanto indicato nell'Interpello AdE 24/11/2021, n. 791, osserva che **si potrà fare riferimento a tutte le lavorazioni e non solo a quelle oggetto di agevolazione.**

Il direttore dei lavori, per la certificazione del raggiungimento dei lavori effettuati nella percentuale del 30% dell'intervento complessivo, al 30 settembre 2022, redigerà un'apposita dichiarazione, basata su idonea documentazione probatoria (a titolo di esemplificativo: Libretto delle Misure, Stato d'Avanzamento Lavori, rilievo fotografico della consistenza dei lavori, copia di bolle e/o fatture ecc.), da tenere a disposizione di un'eventuale richiesta degli organi di controllo e che dovrà essere allegata alla documentazione finale.

La Commissione raccomanda la redazione di tale dichiarazione non appena acquisita la documentazione ed effettuate le verifiche necessarie. Allo scopo di garantire la previsione normativa **è opportuno che la dichiarazione medesima, con i relativi allegati, venga trasmessa tempestivamente via PEC o raccomandata al committente e all'impresa**.

Interventi effettuati su singole unità immobiliari indipendenti

Art. 9 del DL 18 novembre 2022, n. 176 comma 1, lett a), n. 3)
– nuovo periodo al comma 8-bis, art. 119, DL 34/2020

Per gli **interventi avviati a partire dal 1° gennaio 2023** su unità immobiliari dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera b),
la detrazione spetta nella misura del 90 per cento anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023,
a condizione

- che il contribuente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare, → risultano dunque esclusi i detentori dell'immobile oggetto degli interventi quali ad esempio il comodatario ed il locatario che applicheranno, quindi, le detrazioni nelle misure ordinariamente previste,
- che la stessa unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale e
- che il contribuente abbia un reddito di riferimento, determinato ai sensi del comma 8-bis.1, non superiore a 15.000 euro.

Interventi effettuati su singole unità immobiliari indipendenti

Art. 9 del DL 18 novembre 2022, n. 176 comma 1, lett b),
– nuovo periodo comma 8-bis 1, art. 119, DL 34/2020

Il reddito di riferimento, ai fini dell'applicazione del comma 8 bis terzo periodo, è calcolato dividendo la somma dei redditi complessivi posseduti, nell'anno precedente quello di sostenimento della spesa,

- dal contribuente,
- dal coniuge del contribuente,
- dal soggetto legato da unione civile o convivente se presente nel suo nucleo familiare,
- e dai familiari, diversi dal coniuge o dal soggetto legato da unione civile, di cui all'articolo 12 del DPR 22 dicembre 1986, n. 917, presenti nel suo nucleo familiare,

che nell'anno precedente quello di sostenimento della spesa si sono trovati nelle condizioni previste nel comma 2 del medesimo articolo 12,
per un numero di parti determinato secondo la Tabella 1-bis, allegata al DL 34/2020.

Interventi effettuati su singole unità immobiliari indipendenti

Tabella 1-bis (Articolo 119, comma 8-bis.1, DL 34/2020)

I

Numero di parti		
Contribuente		1
Se nel nucleo familiare è presente un coniuge, il soggetto legato da unione civile o la persona convivente		si aggiunge 1
Se nel nucleo familiare sono presenti familiari, diversi dal coniuge o dal soggetto legato da unione civile di cui all'articolo 12 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, che nell'anno precedente quello di sostenimento della spesa si sono trovati nelle condizioni previste nel comma 2 del medesimo articolo 12, in numero pari a:		
	un familiare	si aggiunge 0,5
	due familiari	si aggiunge 1
	tre o più familiari	si aggiunge 2

Interventi effettuati su immobili B/1, B/2, D/4 di ONLUS, ODV, APS

DL 176/2022, art 9, comma 1, lett c)

c) al comma 8-ter, dopo il primo periodo e' aggiunto il seguente:
«Fermo restando quanto previsto dal comma 10-bis, per gli interventi ivi contemplati la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025 nella misura del 110 per cento.»

Rateizzazione dei crediti derivanti dall'opzione per lo sconto in fattura o dalla cessione del credito

DL 176/2022, art 9, comma 4

«4. Per gli interventi di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, in deroga all'articolo 121, comma 3, terzo periodo, del medesimo decreto-legge, i crediti d'imposta derivanti dalle comunicazioni di cessione o di sconto in fattura inviate all'Agenzia delle entrate entro il 31 ottobre 2022 e non ancora utilizzati, possono essere fruiti in 10 rate annuali di pari importo, in luogo dell'originaria rateazione prevista per i predetti crediti, previo invio di una comunicazione all'Agenzia delle entrate da parte del fornitore o del cessionario, da effettuarsi in via telematica, anche avvalendosi dei soggetti previsti dal comma 3 dell'articolo 3 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322. La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso. L'Agenzia delle entrate, rispetto a tali operazioni, effettua un monitoraggio dell'andamento delle compensazioni, ai fini della verifica del relativo impatto sui saldi di finanza pubblica e della eventuale adozione da parte del Ministero dell'economia e delle finanze dei provvedimenti previsti ai sensi dell'articolo 17, commi 12-bis, 12-ter e 12-quater della legge n. 196 del 2009. Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate sono definite le modalità attuative della disposizione di cui al presente comma».

Successive cessioni del credito

L 13 gennaio 2023, n. 6 - nuovi commi 4-bis ed il 4-ter all’art. 9 del DL 176/2022

«4-bis. All'articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, la parola: "due" è sostituita dalla seguente: "tre".

4-ter. Le disposizioni di cui al comma 4-bis si applicano anche ai crediti d'imposta oggetto di comunicazioni dell'opzione di cessione del credito o dello sconto in fattura inviate all'Agenzia delle entrate in data anteriore a quella di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto».

Successive cessioni del credito

Quadro attuale

se il beneficiario della detrazione opta per la **cessione del credito**:

- la prima cessione è libera;
- sono consentite tre ulteriori cessioni a «soggetti vigilati»;
- è consentita una ulteriore cessione a «correntisti soggetti diversi dai consumatori o utenti».

Successive cessioni del credito

Quadro attuale

Se il beneficiario della detrazione opta per lo **sconto in fattura**:

- il fornitore può effettuare una prima cessione libera;
- sono consentite tre ulteriori cessioni a «soggetti vigilati»;
- è consentita una ulteriore cessione a «correntisti soggetti diversi dai consumatori o utenti».

Successive cessioni del credito

I **soggetti** cosiddetti **vigilati** sono:

- banche e intermediari finanziari iscritti all'albo previsto dall'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385;
- società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'articolo 64 del predetto testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia;
- ovvero imprese di assicurazione autorizzate ad operare in Italia ai sensi del codice di cui al decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209.

Successive cessioni del credito

Ultima cessione - art. 121 del DL 34/2020

"alle banche, ovvero alle società appartenenti ad un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'articolo 64 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, è sempre consentita la cessione a favore di soggetti diversi dai consumatori o utenti*, come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera a), del codice del consumo, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206, che abbiano stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa, ovvero con la banca capogruppo, senza facoltà di ulteriore cessione".*

Finanziamenti alle imprese edili garantiti dalla SACE

L 6/2023 - nuovo comma 4-quater all’art. 9 del DL 176/2022

«4-quater. La società SACE S.p.A. può concedere le garanzie di cui all'articolo 15 del decreto-legge 17 maggio 2022, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2022, n. 91, alle condizioni, secondo le procedure e nei termini ivi previsti, in favore di banche, di istituzioni finanziarie nazionali e internazionali e degli altri soggetti abilitati all'esercizio del credito in Italia, per finanziamenti sotto qualsiasi forma, strumentali a sopperire alle esigenze di liquidità delle imprese con sede in Italia, rientranti nelle categorie contraddistinte dai codici ATECO 41 e 43 e che realizzano interventi in edilizia di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77. I crediti d'imposta eventualmente maturati dall'impresa alla data del 25 novembre 2022 ai sensi degli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, possono essere considerati dalla banca o istituzione finanziatrice quale parametro ai fini della valutazione del merito di credito dell'impresa richiedente il finanziamento e della predisposizione delle relative condizioni contrattuali»;

Nuovo contributo

DL 176/2022, comma 3

«3. Al fine di procedere alla corresponsione di un contributo in favore dei soggetti che si trovano nelle condizioni reddituali di cui all'articolo 119, commi 8-bis e 8-bis.1, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, per gli interventi di cui al comma 8-bis primo e terzo periodo, è autorizzata la spesa nell'anno 2023 di 20 milioni di euro. Il contributo di cui al presente comma è erogato dall'Agenzia delle entrate, secondo criteri e modalità determinati con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze da adottarsi entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto. Il contributo di cui al presente articolo non concorre alla formazione della base imponibile delle imposte sui redditi».

Proroga detrazione per superamento od eliminazione barriere architettoniche

Legge del 29 dicembre 2022 n. 197, articolo 1 Comma 365

«365. All'articolo 119-ter del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, sono apportate le seguenti modificazioni:
a) al comma 1, le parole: «31 dicembre 2022» sono sostituite dalle seguenti: «31 dicembre 2025»;
b) dopo il comma 4 è aggiunto il seguente:
«4-bis. Per le deliberazioni in sede di assemblea condominiale relative ai lavori di cui al comma 1 è necessaria la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio».

Bonus mobili

Legge del 29 dicembre 2022 n. 197, articolo 1 Comma 277

Importo massimo di spesa su cui spetta la detrazione	Data di sostenimento della spesa
€ 10.000,00	Fino al 31.12.2020
€ 16.000,00	Dal 1.1.2021 al 31.12.2021
€ 10.000,00	Dal 1.1.2022 al 31.12.2022
€ 8.000,00	Dal 1.1.2023 al 31.12.2023
€ 5.000,00	Dal 1.1.2024 al 31.12.2024