

Le novità del decreto

1

L'ALTERNATIVA**Per i condomini
la chance della Cilas**

Il superbonus diventa del 90%, a partire dal 2023, per tutti gli immobili condominiali e per gli edifici composti da due a quattro unità ma di un unico proprietario. Resta il 110%, invece, per l'ultima parte del 2022. Potranno salvare la detrazione più vantaggiosa del 110% per il prossimo anno quei condomini che, in relazione ai lavori di ristrutturazione, abbiano approvato una delibera entro il 24 novembre e che, entro il 25 novembre prossimo, presentino una Cilas in Comune. Per il 2024 è confermata la riduzione dello sconto al 70%, mentre per il 2025 si passa al 65 per cento.

2

LA PROROGA**Villette, i lavori avviati
arrivano fino a marzo**

Due strade per il nuovo superbonus dedicato alle unifamiliari, che siano villette o immobili di qualsiasi tipo con accesso autonomo (come i loft). Chi ha completato il 30% dei lavori al 30 settembre scorso, potrà prendersi più tempo per effettuare i pagamenti e ottenere il 110%: potrà arrivare fino al 31 marzo, anziché a dicembre. Per gli altri si apre l'opportunità del 2023: su questi immobili si potranno effettuare lavori scontati al 90%, ma solo se si tratta di prime case e solo se il reddito familiare, calcolato in base al nuovo quoziente, non supera i 15mila euro.

3

I REDDITI**Primo esperimento
di quoziente familiare**

Il quoziente familiare diventa una variabile decisiva per i lavori su immobili unifamiliari che saranno realizzati nel 2023. Per ottenere l'agevolazione al 90%, infatti, bisognerà avere un reddito non superiore a 15mila euro, calcolato in base alle regole del quoziente. Il calcolo sarà effettuato dividendo la somma dei redditi familiari, ottenuti nell'anno precedente quello di sostenimento della spesa, per un coefficiente calcolato in base a una tabella allegata all'Aiuti quater: il contribuente e il coniuge valgono uno, un familiare vale 0,5, due familiari valgono uno e così via.

4

L'ALLUNGAMENTO**Crediti frazionabili
in dieci anni**

I crediti derivati dal superbonus, una volta ceduti, potranno essere ripartiti in dieci rate annuali, anziché le quattro attuali, su richiesta del cessionario. La chance sarà disponibile per le operazioni che siano state perfezionate entro il 10 novembre scorso. Allungare il tempo di smaltimento consentirebbe, in teoria, una più facile gestione della massa di crediti che si è accumulata in questi mesi. L'allungamento dei tempi, però, porta un peso finanziario extra, legato anche ai tassi di interesse in crescita, che il sistema di banche e imprese farà fatica a sopportare.