



Incroci di agevolazioni. L'installazione dei pannelli fotovoltaici è premiata sia dal superbonus sia dalla detrazione del 50%

Superbonus al 90% e altri sconti sui lavori: vantaggi da ricalcolare

Casa. Il taglio del 110% a partire dal 2023 rimette in gioco i bonus minori. Tempi, requisiti e cessioni bloccate aprono la strada alle altre agevolazioni

Pagine a cura di **Cristiano Dell'Oste** e **Giuseppe Latour**

Cambiano gli equilibri tra i bonus casa. Dopo due anni in cui il superbonus è stato la prima scelta indiscussa, la manovra e il decreto Aiuti-quater impongono di rifare i calcoli di convenienza per il periodo 2023-25.

Chi è riuscito a prenotare il superbonus nella versione al 110%, deve senz'altro cercare di pagare tutte le spese entro il termine di legge. Che significa 31 marzo 2023 per i possessori delle villette (case unifamiliari e unità indipendenti). Oppure 31 dicembre 2023 per i condomini e gli edifici da due a quattro unità di un unico proprietario; in questi casi - diversamente dalle villette - c'è anche la possibilità di avere il superbonus nel 2024 (al 70%) e nel 2025 (al 65%), ma è chiaro che si tratta di una magra consolazione per chi punta al 110 per cento.

Superbonus o no

Al contrario, chi non ha diritto al superbonus al 110% - ad esempio perché oggi non ha ancora avviato i lavori - dovrà farsi bene i conti. Distinguerli in un quadro a dir poco ingarbugliato: nove agevolazioni diverse, spesso con percentuali, scadenze e importi massimi variabili (si vedano le schede in pagina). A complicare le cose c'è poi il fatto che molti lavori possono beneficiare, con piccoli aggiustamenti, di agevolazioni diverse: dal cambio delle finestre al fotovoltaico, fino all'abbattimento delle barriere architettoniche.

1. L'accesso all'incentivo. Il primo elemento da verificare è se si ha ancora la possibilità di intercettare il superbonus aprendo un cantiere quest'anno. Per i condomini, i piccoli edifici di un unico proprietario e gli enti del Terzo settore, non ci sono condizioni particolari da rispettare e il superbonus è al 90% nel 2023, poi scende al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025.

Per i proprietari di villette, invece, il 90% spetta solo nel 2023 se il patto di rientrare in requisiti molto stringenti, tra cui l'uso della casa come abitazione principale e un reddito di riferimento non oltre 15mila euro, calcolato con un inedito quoziente familiare.

2. Il calendario. Anche avendo le carte in regola per beneficiare del superbonus, bisogna analizzare bene il fattore tempo.

L'esperienza degli ultimi anni, con lungaggini nelle consegne di qualsiasi

materiale, insegna che i ritardi vanno sempre messi in conto. E uno sconfinamento nel 2024 non è certo impossibile, soprattutto nei cantieri più grandi. A seconda del tipo di lavoro, in certi casi potrebbe essere più vantaggioso puntare su una detrazione meno ricca, ma garantita senza riduzioni per un periodo più lungo: basta pensare al sismabonus ordinario, che può valere fino all'85% ed è già confermato fino a fine 2024; o al bonus per la rimozione delle barriere architettoniche al 75%, prorogato fino a fine 2025 dalla manovra e utilizzabile per un ventaglio molto ampio di lavori.

3. I requisiti specifici. Il superbonus in versione "eco" richiede un doppio salto di classe energetica dell'edificio. Se non si hanno in programma ristrutturazioni molto pesanti, si potrebbe virare su lavori più "leggeri", meno costosi, meno burocratizzati e agevolati da detrazioni un po' meno ricche. Ad esempio, il capotto termico in condominio può avere fino al 75% con l'eco-

bonus potenziato, ed è già prorogato per tutto il 2024.

Allo stesso modo, il superbonus presuppone dei requisiti molto specifici per gli immobili che accedono all'agevolazione. Basti pensare ai grandi limiti fissati per gli immobili non residenziali (quasi sempre esclusi) o alla rilevanza che hanno alcune caratteristiche degli edifici ristrutturati: negli ultimi anni diversi contribuenti hanno frazionato edifici unifamiliari per rientrare nel superbonus sfruttando le regole sugli edifici da due a quattro unità. Oggi potrebbe non valere più la pena di lanciarsi in questo tipo di operazioni, soprattutto in casi *borderline*.

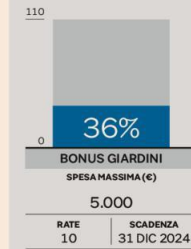
Dicerto ci sarà anche la tendenza ad alleggerire i piani di opere rispetto al passato recente. Il 110% ha spinto ad ampliare molti cantieri («tanta pagata Stato», si diceva). Con il 90% - o una detrazione più bassa - è inevitabile cambiare logica; anche perché una parte della spesa rimane a carico del contribuente, che spesso dovrà anche anticiparla per intero.

Cessione in bilico

Inutile nascondersi: oggi, a differenza di un anno fa, la cessione del credito e lo sconto in fattura non possono essere dati per certi. Anzi, chi programma i lavori farà bene a ragionare come se non ci fossero, almeno di avere un privato disposto ad acquistare il bonus (ad esempio, un parente che possiede una società fiscalmente capiente). Il mercato degli intermediari è, adesso, ancora bloccato. Qualcosa potrebbe rimettersi in moto nei prossimi mesi, per effetto delle ultime modifiche assentite da Governo e Parlamento, ma le incognite sono moltissime. Impensabile, allora, fare un salto nel buio e utilizzare lo schema usato in passato nei condomini, quando i singoli proprietari avviavano il cantiere contando su una cessione futura alla banca.

Questo scenario favorisce sicuramente i bonus minori, perché il superbonus da recuperare in quattro anni sotto forma di detrazione - anche ridotto al 90% - rischia di generare costi pesanti che pochi contribuenti hanno un'Irpef capace di accogliere. Come dire: il vecchio bonus del 50% a recupero decennale soffre l'impatto dell'inflazione, ma almeno non va sprecato. Se poi fosse una detrazione del 65% in dieci rate o del 75% in quattro rate, la convenienza sarebbe ancora maggiore.

Il quadro delle regole 2023-25



Bonus giardini
Risistemazione delle aree verdi

Lavori agevolati
Interventi di sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione di pozzi, realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili. L'intervento può non essere abbinato ad altri lavori edilizi o ad altre detrazioni

Immobili
Solo residenziali

Regole particolari
Sono agevolate anche le spese di progettazione e manutenzione se connesse all'esecuzione di questi interventi.

Le spese possono essere pagate con bonifico ordinario, carte di credito e debito (bancomat) o assegno

Cessione e sconto
Non sono consentiti

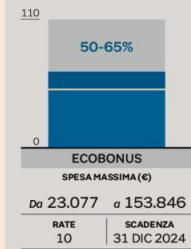


Ristrutturazioni
Detrazione base per tutti i lavori

Lavori agevolati
Interventi indicati all'articolo 16-bis del Tuir, che cita tutti i lavori di recupero edilizio e altri interventi a prescindere dalla categoria (prevenzione atti illeciti, risparmio energetico, prevenzione infortuni domestici, rimozione amianto, superamento barriere architettoniche). La manutenzione ordinaria, da sola, è incentivata solo su parti comuni. Agevolati anche costruzione o acquisto di box auto pertinenziali, l'acquisto di abitazioni in fabbricati interamente ristrutturati sul 25% del prezzo

Immobili
Abitativi o, su metà della spesa, a uso promiscuo

Cessione e sconto
Sono ammessi. Servono asseverazione di congruità delle spese e visto conformità (tranne i lavori fino a 10mila euro o in edilizia libera)



Ecobonus
Elenco esteso di interventi

Lavori agevolati
Incentivato un elenco di lavori via via ampliato negli anni, che devono rispettare gli standard di prestazione fissati dal Dm Requisiti 6 agosto 2020 (da notare che la legge qui indica la detrazione massima):

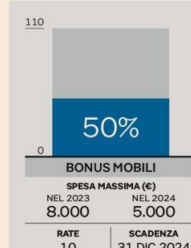
- coibentazione di tetti e pareti (65%) e cambio delle finestre (50%), con detrazione massima di 60mila euro;
- riqualificazione globale di edifici (65%), detrazione massima di 100mila euro;
- installazione di pannelli solari per acqua calda (65%), detrazione massima di 60mila euro;
- installazione di schermature solari (50%), detrazione di 60mila euro;
- acquisto e posa in opera di dispositivi per la domotica (65%), con detrazione massima di 15mila euro per lavori avviati dal 6 ottobre 2020 (in precedenza, nessun limite);
- sostituzione di impianti termici con caldaia a condensazione (50% o 65% se c'è sistema di termoregolazione evoluto o generatore d'aria calda a condensazione), con detrazione massima di 30mila euro;
- pompe di calore ad alta efficienza o sistemi geotermici o scaldacqua a pompa di calore (65%) con detrazione massima di 30mila euro;
- sistemi ibridi con pompa di calore e caldaia a condensazione (65%) con detrazione massima di 30mila euro;
- generatori di calore a biomassa (50%), con detrazione massima di 30mila euro;
- microgeneratori (65%) con una detrazione massima di 100mila euro

Immobili
Residenziali o non abitativi, di qualsiasi categoria catastale. Gli edifici devono essere dotati di impianto di riscaldamento

Beneficiari
Soggetti Irpef (persone fisiche) e Ires (società di capitali ed enti)

Cessione e sconto
Sono ammessi. Servono asseverazione di congruità delle spese e visto conformità (tranne i lavori fino a 10mila euro o in edilizia libera)

Regole particolari
Anche senza cessione o sconto, la congruità della spesa va sempre verificata nell'ambito della pratica Enea come richiesto dal Dm Requisiti 6 agosto 2020



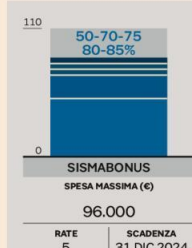
Bonus mobili
Plafond ridotto a 8mila euro

Acquisti agevolati
Incentivato l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici ad alta efficienza (almeno classe A per i forni, E per lavatrici, lavasciugatrici e lavastoviglie, F per frigoriferi e congelatori).

Immobili
Solo residenziali

Regole particolari
Chi beneficia del bonus mobili deve anche beneficiare della detrazione del 50% sulle ristrutturazioni o del sismabonus per lavori avviati dal 1° gennaio dell'anno precedente a quello d'acquisto. Dal massimo (8mila euro nel 2023) vanno scomputate le spese dell'anno precedente. Gli acquisti possono essere pagati con bonifico ordinario o carte di credito o debito (bancomat)

Cessione e sconto
Non sono consentiti



Sismabonus
Maxi sconto per la sicurezza

Lavori agevolati
Misure antisismiche e opere di messa in sicurezza nelle zone sismiche 1, 2 e 3. La detrazione aumenta se si migliora la sicurezza di una o due classi di rischio su singole unità immobiliari (70 o 80%) o su edifici condominiali (75 o 85%)

Immobili
Agevolati immobili residenziali e quelli per attività produttive

Regole particolari
Previsto il sismabonus acquisti (75 o 85%) per chi acquista immobili demoliti e ricostruiti da imprese con miglioramento di una o due classi di rischio sismico

Cessione e sconto
Sono ammessi. Servono asseverazione di congruità delle spese e visto conformità (tranne per i lavori fino a 10mila euro o in edilizia libera)



In edicola il focus sulla manovra

Dalla tassazione degli extraprofitti energetici al taglio del superbonus edilizio, dagli aiuti per imprese e famiglie alla definizione agevolata degli avvisi bonari, degli accertamenti e delle liti fiscali. Per finire con la rottamazione-quater delle cartelle esattoriali, il cavalletto speciale e le altre 10 sanatorie contenute nella manovra. Il Focus in edicola mercoledì 11 gennaio con il Sole 24 Ore esamina le principali novità della legge di Bilancio (legge 197/2022).