

# Dopo il taglio nel 2024 il nuovo superbonus passa da tre sconti fiscali

**Casa.** Per la rimozione delle barriere restano sconto in fattura e cessione. Le aliquote tra il 70% e l'85% rendono ancora convenienti gli interventi

**Giuseppe Latour  
Giovanni Parente**

Staffetta tra bonus edilizi. La fine del superbonus nella versione extralarge (con il passaggio dal 90% al 70%, ma solo per i condomini) non segna la chiusura di tutte le agevolazioni edilizie. Così, a partire dal prossimo anno, diversi sconti sono destinati a diventare più convenienti dell'ex 110% e questo, inevitabilmente, orienterà il mercato in direzioni diverse.

Si tratta di agevolazioni (si veda anche la grafica in pagina) che già oggi esistono ma che il superbonus ha tenuto ai margini delle scelte dei contribuenti: il sismabonus fino all'85%, l'ecobonus per i lavori più pesanti al 70-75%, lo sconto che premia gli interventi combinati tra sismico ed efficientamento fino all'85% e il bonus barriere architettoniche, fino al 75 per cento. Tutti questi hanno in comune una caratteristica: superano, a volte anche di molto, lo sconto fiscale garantito dal superbonus 2024. Va ricordato che, dal prossimo anno, il maxi sconto non sarà più disponibile per villette e unità indipendenti e passerà al 70% per gli immobili condominiali.

Al netto delle decisioni che Governo e maggioranza potrebbero ancora prendere nelle prossime settimane, tra manovra e decreto Anticipi, ferma restando la posizione espressa di un secco no ad ogni proroga del superbonus per i condomini, per l'esigenza di salvaguardare i conti pubblici, in campo ci sono allora già diverse opportunità che, rispetto al superbonus, puntano in più direzioni: non solo l'efficientamento energetico, ma anche la messa in sicurezza sismica e l'accessibilità degli edifici.

## Bonus barriere

Proprio su questo fronte il bonus barriere architettoniche, se non ci saranno correzioni nei prossimi giorni, è destinato ad essere centrale per alcuni interventi più piccoli. Il motivo è che la percentuale di sconto è molto vantaggiosa ed è spalmata su cinque rate. Inoltre, solo per questa agevolazione, che peraltro è l'unica (insieme al superbonus) già confermata fino al 2025, è possibile scegliere in alternativa alla detrazione la cessione del credito o lo sconto in fattura.

Questo segna una profonda differenza rispetto alle altre agevolazioni: negli altri casi, infatti, bisognerà fare attentamente i conti prima con la liquidità disponibile per realizzare materialmente gli interventi, poi con la capacità fiscale necessaria a sostenere il carico delle detrazioni nelle dichiarazioni dei redditi degli anni successivi. Tutti questi sconti, con percentuali molto alte, producono comunque un alto livello di detrazioni.

Nel corso dei mesi, poi, ha preso forma un'interpretazione estensiva del bonus, confermata dalle Entrate, che consente di ottenere gli sconti anche per la sostituzione di infissi e il rifacimento di bagni, purché rispettino i parametri tecnici indicati in un decreto del ministero dei Lavori pubblici (n. 236/1989).

## Sismabonus

Resta molto vantaggiosa la strada dei lavori di messa in sicurezza antisismica, che sono agevolati per

tutto il 2024 con il sismabonus. Rispetto al super sismabonus le regole sono sostanzialmente le stesse, cambiano di poco le agevolazioni perché si passa dall'attuale 90% a una percentuale massima dell'85%, a seconda del tipo di intervento e del numero di classi di rischio che si recuperano. Si tratta di lavori molto complessi, e per questo più difficili da realizzare, ma che proprio il boom del superbonus ha reso più frequenti: gli ultimi dati del ministero dell'Economia dicono che questi cantieri hanno prodotto circa 25 miliardi di crediti fiscali.

## Ecobonus

Sul fronte dell'efficiamento energetico resta in campo l'ecobonus. Per gli interventi condominiali, realizzati su parti comuni, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda (ad esempio, la realizzazione di un cappotto termico) le spese sono agevolate al 70%, mentre qualora questi interventi raggiungano una qualità media in linea con i parametri fissati dal ministero dello Sviluppo economico, con il decreto 26 giugno 2015, si va al 75 per cento. Combinando questi lavori con la messa in sicurezza antisismica, si può arrivare fino all'80% o all'85% a seconda delle classi di rischio che si recuperano (una o due).

## Il fattore burocrazia

Tutti questi sconti hanno regole diverse e burocrazia diversa. E questo diventerà un fattore da considerare nella pianificazione dei lavori: ad esempio, il superbonus ha regole molto più stringenti rispetto all'ecobonus che, come detto, verrà premiato con percentuali molto simili.

**Necessario valutare la sostenibilità finanziaria dei costi e la capienza fiscale per la detrazione**



## La mappa dei benefici fiscali

I principali bonus casa con scadenze e percentuali di agevolazione



Note: (\*) Il sismabonus spetta nella misura del 70% in caso di miglioramento di una classe di rischio sismico; con due classi si sale all'80%. Per i lavori su parti comuni spetta il 5% in più. (\*\*) Spetta solo se associato a un lavoro di ristrutturazione. Nel 2023 il limite di spesa è di 8mila euro. Nel 2024 il limite di spesa scende a 5mila euro. (\*\*\*) Solo per il bonus barriere, oltre alla detrazione ordinaria, c'è la possibilità di utilizzare cessione del credito e sconto in fattura. (\*\*\*\*) Salvano il 110% per le spese effettuate in tutto il 2023 i soggetti che abbiano approvato una delibera condominiale entro il 18 novembre 2022 e abbiano presentato una Cilas entro il 31 dicembre 2022. Oppure i soggetti che abbiano approvato una delibera tra il 19 e il 24 novembre 2022 e presentato una Cilas entro il 25 novembre 2022. (\*\*\*\*\*) Nel 2023 accedono al 110% solo i soggetti che abbiano effettuato almeno il 30% dei lavori al 30 settembre 2022; potranno effettuare le spese fino al 31 dicembre 2023. Nel 2023 negli altri casi il bonus è subordinato ad alcune condizioni, come il reddito non superiore ai 15mila euro, in base ai conteggi del quoziente familiare. (\*\*\*\*\*) Il bonus è calcolato sull'Iva versata per l'acquisto di case ad alta efficienza energetica in classe A o B

## Possibile transitare da un bonus all'altro distinguendo le spese

### Il passaggio tra incentivi

A ciascuna agevolazione è riconosciuto il rispettivo tetto massimo

**Giorgio Gavelli**

La fine del superbonus per le villette e le unità autonome e indipendenti in contesti plurifamiliari e il ridimensionamento di quello condominiale portano inevitabilmente i contribuenti a chiedersi in che modo agevolare i pagamenti da effettuare nel 2024 sui lavori ancora in corso alla fine di quest'anno. Che si possa aspirare ad altri bonus è confermato dalla circolare n. 13/E/2023, con cui l'Agenzia ha affermato che, esauritosi il 110%, i contribuenti possono «indipendentemente dalla data di effettuazione degli interventi» avvalersi delle detrazioni ordinarie sismabonus, ecobonus e bonus casa «nei limiti e alle condizioni previsti dalla normativa di riferimento». I dubbi non riguardano, quindi, se ciò è possibile, ma il come.

La prima perplessità riguarda il sismabonus. Più volte in passato (circolari n. 17/E/2023 e 23/E/2022) l'Agenzia ha affermato che per i sog-

getti ammessi al superbonus si applica tale agevolazione, senza possibilità di «ripiegare» sulla detrazione ordinaria. In base a questa lettura, i condomini proprietari uniti di edifici composti da due a quattro unità distintamente accatastate dovrebbero rassegnarsi al 70%, senza poter esplorare agevolazioni più vantaggiose.

Sembra però possibile una lettura alternativa (si veda «Il Sole 24 Ore» del 14 agosto). Il comma 4 dell'articolo 119 dispone che l'aliquota di detrazione «è elevata» al 110%, indicazione da cui potrebbe trarsi che il vincolo alternativo operi solo quando il beneficiario recato dal superbonus è migliorativo rispetto alla detrazione ordinaria. Quando si verifica il contrario, l'alternativa obbligata potrebbe scomparire, permettendo al contribuente di scegliere quale agevolazione privilegiare. Per le Entrate tra sismabonus (ordinario e super) e bonus casa esiste comunque un unico limite di spesa che non può essere cumulato, nemmeno per gli immobili vincolati (circolare 28/E/2022).

Una seconda questione interessa anche l'ecobonus e riguarda il comportamento che occorre tenere per transitare da un'agevolazione all'altra, fermo restando che ogni spesa non può godere contemporaneamente di più bonus. Se occorre allo

scopo disporre sempre la fine lavori del primo intervento e l'inizio lavori di uno successivo, solo in pochi casi vi sarebbe, concretamente, la possibilità di procedere. Con risposta a interpello 292/2023 è stato, invece, sostenuto il passaggio, nell'ambito del medesimo intervento, dal superbonus antisismico al bonus eliminazione barriere architettoniche dell'articolo 119-ter del Dl 34/2020, distinguendo le spese in base all'anno di sostenimento.

A ciascuna delle due agevolazioni è stato riconosciuto integralmente il proprio tetto di spesa, il che (se confermato anche per altri bonus) risolverebbe il terzo problema: come conciliare i limiti di detrazione (ad esempio del super-ecobonus 2023 con quelli dell'ecobonus ordinario 2024) per le spese aggiuntive sostenute nell'ambito del medesimo intervento, senza rischiare che verifiche future possano mettere a rischio la detrazione. Occorre, insomma, una bussola interpretativa, in grado di orientare le detrazioni per le spese sostenute dai proprietari delle villette, orfani in corsa del 110%, e per i condomini che preferiscono abbandonare il superbonus al 70%, scalando su altri bonus, più o meno vantaggiosi in termini di risparmio d'imposte ma amministrativamente meno impegnativi.