

Circolare n°17/C/2023: Superbonus, DL Aiuti Quater, Legge di Bilancio 2023 e SOA.

16 Gennaio 2023

Si porta a conoscenza dei Preg.mi Soci che è stata definitivamente approvata la legge di conversione del [decreto-legge 18.11.2022, n. 176](#), recante “**Misure urgenti di sostegno nel settore energetico e di finanza pubblica**” (cd. decreto “Aiuti-quater”).

Per quanto qui ci riguarda, l'art. 9 (“**Modifiche agli incentivi per l'efficientamento energetico**”), interviene nuovamente in tema di Superbonus.

Di seguito le principali innovazioni:

- Si riduce dal 110% al 90% l'aliquota di detrazione spettante per gli interventi effettuati nell'anno 2023 dai condomini e dalle persone fisiche, su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate (edifici posseduti da un unico proprietario o in comproprietà di più persone fisiche).
- Viene prorogata dal 31.12.2022 al 31.3.2023 la disciplina del superbonus 110% per gli interventi effettuati dalle persone fisiche (al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni) sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari, che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, a condizione dell'avvenuta realizzazione del 30% dell'intervento complessivo entro il 30.9.2022.
- Si disciplina, per l'anno 2023, il Superbonus previsto per gli interventi effettuati dalle persone fisiche (al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni), ed avviati a partire dall'1.1.2023, sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, stabilendo che in tale circostanza la detrazione spetti nella più limitata misura del 90% delle spese sostenute e a condizione che: il contribuente sia proprietario dell'edificio o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente o sia titolare di diritto reale di godimento; l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale del contribuente che sostiene le spese; in capo all'interessato sussista il requisito reddituale basato su un parametro denominato “**reddito di riferimento**”, determinato con specifici criteri previsti dal nuovo comma 8-bis.1 dell'art. 119, D.L. n. 34/2020, che non deve superare l'importo di 15.000 euro (**si vedano in proposito gli esempi in allegato**)
- Da tale novità restano esclusi comunque gli interventi avviati su unità immobiliari dalle persone fisiche per i quali è richiesta la realizzazione del 30% dell'intervento complessivo entro il 30.9.2022 e per i quali è disposta la proroga dell'agevolazione al 31.3.2023.
- Vengono stanziati 20 milioni di euro nell'anno 2023 per la corresponsione di un contributo in favore dei soggetti che si trovino in particolari condizioni reddituali, con riguardo ad interventi: in condominio, compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio; in edifici di un unico proprietario con non più di 4 unità immobiliari; in edifici unifamiliari o in unità immobiliari indipendenti funzionalmente. Tale contributo è erogato dall'Agenzia delle entrate, secondo criteri e modalità da determinarsi con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze.

- Si prevede che i crediti d'imposta derivanti dagli interventi ammessi al Superbonus e relativi alle comunicazioni di cessione o di sconto in fattura inviate all'Agenzia delle entrate entro il 31.10.2022 possano essere fruiti in 10 rate annuali di pari importo in luogo dell'originaria rateizzazione prevista per i predetti crediti (5 o 4 a seconda dei casi). Ciò, previo invio di una comunicazione all'Agenzia delle Entrate da parte del fornitore o del cessionario, da effettuarsi in via telematica. In ogni caso la quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non potrà essere usufruita negli anni successivi né potrà essere richiesta a rimborso. Le modalità attuative della misura sono demandate ad un futuro provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate.
- Si introduce la possibilità di un'ulteriore cessione del credito (che quindi da due passano a tre) a favore di intermediari qualificati (come banche o imprese di assicurazione autorizzate ad operare in Italia). La misura si applica anche ai crediti di imposta oggetto di cessione del credito o di sconto in fattura le cui comunicazioni siano state inviate all'Agenzia delle Entrate prima dell'entrata in vigore della legge di conversione del decreto in esame.
- Si stabilisce la concessione da parte di SACE S.P.A., la società controllata dal Ministero dell'Economia, di garanzie a favore delle imprese con sede in Italia e codici ATECO 4.1 (**costruzione di edifici residenziali e non residenziali**) e 4.3 (**lavori di costruzione specializzati**) le quali, per sopperire alla crisi di liquidità causata dall'impossibilità di cedere i crediti accumulati nei cassetti fiscali, fanno ricorso a prestiti. La misura è limitata alle imprese che realizzano lavori agevolati dal Superbonus. Per tali imprese i crediti maturati alla data del 25.11.2022 "possono essere considerati dalla banca o istituzione finanziatrice quale parametro ai fini della valutazione del merito di credito" e "della predisposizione delle relative condizioni contrattuali".

Sul quadro così come sopra descritto, interviene la [Legge n. 197/2022](#) (cd. Legge di Bilancio 2023) che ha apportato ulteriori modifiche sempre in tema di Superbonus. È stato, infatti, previsto che nel 2023, l'aliquota del 110% possa permanere: **a)** per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini con CILAS presentata entro il 25.11.2022; **b)** per gli interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulti adottata entro il 18.11.2022 e con CILAS presentata entro il 31.12.2022; **c)** per gli interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulti adottata in una data compresa tra il 19.11.2022 e il 24.11.2022, con CILAS presentata entro il 25.11.2022; **d)** per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, per i quali alla data del 31.12.2022 risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo. La delibera condominiale va attestata con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (rilasciata ai sensi dell'art. 47, D.P.R. n. 445/2000), dall'amministratore del condominio ovvero, nel caso in cui non vi sia l'obbligo di nominare l'amministratore (art. 1129 c.c.) e i condòmini non vi abbiano provveduto, dal condòmino che ha presieduto l'assemblea.

Infine, ed in ciò si veda la nota del Presidente [Circolare n.224/C/2022](#) del 19.05.2022, si ricorda che l'articolo 10-bis del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21 ha introdotto, come condizione per l'accesso agli incentivi fiscali di cui agli articoli 119 e 121 del DL 34/2020 (Superbonus e altri bonus edilizi "minori") l'obbligo, per le imprese appaltatrici/subappaltatrici di essere in possesso dell'attestazione di qualificazione SOA quando l'importo dei lavori affidati sia superiore a 516 mila euro.

La norma, in vigore dal 21 maggio 2022, ha acquisito in realtà piena efficacia solo dallo scorso 1° gennaio 2023. Tale entrata in vigore "differita" è stata voluta dal legislatore proprio per consentire alle imprese di potersi adeguare gradualmente al rispetto degli obblighi previsti tenuto conto dei tempi tecnici minimi che gli Organismi preposti al rilascio dell'attestazione SOA di prassi impiegano.

Come sempre la scrivente direzione è a Vs disposizione per eventuali ulteriori delucidazioni.

Allegati

Circolare_n°17_C_2023

[Apri](#)