

LEGGE 197/2022 c.d. LEGGE DI STABILITA'

*Le misure relative ai **BONUS EDILIZI***

DETRAZIONE 110% PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI DA PARTE DI ONLUS, ORGANIZZAZIONI DI VOLONTARIATO E ASSOCIAZIONI DI PROMOZIONE SOCIALE – COMMA 10

E' riconosciuto il SuperBonus nella misura del 110% per gli interventi di installazione di impianti solari fotovoltaici da parte di Onlus, Organizzazione di Volontariato ed Associazioni di Promozione Sociale iscritte negli appositi registri.

Gli interventi devono essere realizzati in aree e strutture non pertinenziali, anche di proprietà di terzi, diversi dagli immobili ove sono realizzati interventi "trainanti" di cui art. 119, commi 1 e 4, D.L. 119 del D.L. 19.5.2020, n. 34 convertito con L. 17.7.2020, n. 77, sempreché questi si trovino all'interno di centri storici soggetti ai vincoli per immobili e aree di notevole interesse pubblico e per aree tutelate di interesse paesaggistico.

E' inoltre previsto che per l'installazione di impianti a fonte rinnovabile realizzati sulle singole unità immobiliari dalle Onlus, Organizzazione di Volontariato ed Associazioni di Promozione Sociale che offrono prestazioni di servizi socio-sanitari e assistenziali ed i cui membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscono alcun compenso o indennità, la detrazione per gli impianti realizzati nell'ambito delle comunità energetiche fino alla soglia di 200 kw spetta nella misura del 110%.

**

BONUS MOBILI – COMMA 277

Per il 2023 è stata riproposta la detrazione IRPEF del 50% per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici, calcolato su una spesa massima di Euro 8.000.

L'acquisto dei mobili deve essere abbinato all'esecuzione di lavori di ristrutturazione sull'immobile. La data di inizio lavori deve essere anteriore rispetto a quella in cui sono sostenute le spese per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici.

I pagamenti dei mobili devono essere effettuati con bonifico o carta di debito o credito. Non è consentito, invece, pagare con assegni bancari, contanti o altri mezzi di pagamento. Se il pagamento è disposto con bonifico bancario o postale, non è necessario utilizzare quello (soggetto a ritenuta) appositamente predisposto da banche e Poste S.p.a. per le spese di ristrutturazione edilizia.



La detrazione è ammessa anche se i beni sono stati acquistati con un finanziamento a rate, a condizione che la società che eroga il finanziamento paghi il corrispettivo con le stesse modalità prima indicate e il contribuente abbia una copia della ricevuta del pagamento.

I documenti da conservare sono:

- l'attestazione del pagamento (ricevuta del bonifico, ricevuta di avvenuta transazione, per i pagamenti con carta di credito o di debito, documentazione di addebito sul conto corrente)
- le fatture di acquisto dei beni, riportanti la natura, la qualità e la quantità dei beni e dei servizi acquisiti.

Lo scontrino che riporta il codice fiscale dell'acquirente, insieme all'indicazione della natura, della qualità e della quantità dei beni acquistati, è equivalente alla fattura.

**

BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE – COMMA 365

E' stata prorogata fino al 31/12/2025 la detrazione del 75% per gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti.

Nel caso di lavori condominiali, le delibere che approvano i lavori sono prese a maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti un terzo del valore millesimale dell'edificio.

Possono usufruire dell'agevolazione:

- le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni;
- gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale;
- le società semplici;
- le associazioni tra professionisti;
- i soggetti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali).

La detrazione deve essere calcolata su un importo complessivo non superiore a:

- 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti o dispongano di uno o più accesso esterno autonomo;
- 40.000 euro per unità immobiliare nel caso di edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari;
- 30.000 euro per unità immobiliare nel caso di edifici composti da più di 8 unità immobiliari.

**



PROROGA DEL SUPERBONUS AL 110% – COMMI 894 E 895

la misura della detrazione nella generalità dei casi, con alcune eccezioni, passa dal 110% al 90%. La misura esatta della detrazione da applicare nel 2023 varia a seconda del soggetto e del rispetto di determinate condizioni:

Condomini, persone fisiche proprietarie (o comproprietarie) di edifici composti fino a 4 unità immobiliari e Onlus, Associazioni di volontariato e Associazioni di promozione sociale

La detrazione spetta nella misura del 110% per le spese sostenute nel 2023 nel caso in cui:

- la CILAS (comunicazione inizio lavori) è stata presentata entro il 25 novembre 2022 e, per i condomini, l'assemblea che ha approvato l'esecuzione dei lavori è stata adottata tra il 19 e il 24 novembre 2022;
- la CILAS è stata presentata entro il 31 dicembre 2022 e l'assemblea condominiale che ha approvato l'esecuzione dei lavori è stata adottata entro il 18 novembre 2022;
- nell'ipotesi di intervento da eseguire tramite demolizione e ricostruzione degli edifici se, al 31 dicembre 2022, risulta presentata l'istanza per acquisire il titolo abilitativo.

La data della delibera assembleare deve essere certificata dall'amministratore o dal condomino che ha presieduto l'assemblea.

Nei casi diversi dai precedenti, la detrazione spetta nella misura del:

- 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2022;
- 90% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023.

Edifici unifamiliari o unità funzionalmente autonome

Se i lavori sono iniziati prima del 1° gennaio 2023, la detrazione è pari al 110% per le spese sostenute fino al 31 marzo 2023, se al 30 settembre 2022 sono stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo.

Se i lavori sono iniziati nel 2023, la detrazione spetta nella misura del 90% per le spese sostenute dal 1° gennaio 2023 al 31 dicembre 2023, a condizione che:

- il contribuente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare;
- che l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale;
- che il contribuente abbia un reddito di riferimento, non superiore a 15.000 euro, calcolato dividendo la somma dei redditi complessivi posseduti, nell'anno precedente, dal contribuente, da coniuge/soggetto legato da unione civile/convivente/familiare, per un coefficiente pari a 1 se il nucleo familiare è formato solo dal contribuente, aumentato di 1 se

è presente un secondo familiare convivente, di 0,5 se è presente un familiare a carico, di 1 se sono presenti 2 familiari a carico e di 2 se sono presenti 3 o più familiari a carico.

Zone terremotate e soggetti che svolgano attività di prestazione di servizi sociosanitari e assistenziali

L'aliquota resta al 110% fino al 2025:

- per le zone terremotate;
- per i soggetti che svolgano attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali, e i cui membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica, per interventi su immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4, a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito.

IACP ed enti equivalenti, compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso edificio, e dalle cooperative a proprietà indivisa

La detrazione spetta nella misura del 110% per le spese sostenute entro il 30 giugno 2023 ovvero entro il 31 dicembre 2023 se alla data del 30 giugno 2023 sono stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo.

ALTRI BONUS EDILIZI

Pur non essendo stati espressamente indicati nella legge di stabilità 2023, oggetto della presente circolare, si ritiene utile un cenno alle altre agevolazioni edilizie ancora valide per il 2023:

- 1) detrazione Irpef al 50% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (di cui all'articolo 16-bis del TUIR), con limite di spesa a 96.000 euro (anziché 48.000 euro);
- 2) ecobonus "ordinario" al 50-65-70-75% (interventi per il risparmio energetico);
- 3) sisma bonus "ordinario" (anche acquisti) al 50-70-75-80-85% e bonus 80-85% per gli interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica;
- 4) bonus verde: permette, a chi effettua lavori nel periodo che va dal 1° gennaio 2023 al 31 dicembre 2023, la detrazione fiscale pari al 36% per i lavori ristrutturazione di giardini, balconi e terrazzi. Il limite massimo di spesa è fissato in € 5.000 e, pertanto, potranno essere recuperati nella dichiarazione dei redditi fino a €1.800 (ovvero il 36% di €5.000).



OBBLIGO CERTIFICAZIONE SOA PER I LAVORI SUPERIORI A € 516.000

Tutti i soggetti che vogliono beneficiare dei bonus edilizi nell'anno 2023, per i lavori di importo superiore a 516.000 euro, dal 1° gennaio 2023 devono rivolgersi esclusivamente a imprese che abbiano almeno avviato il procedimento di attestazione SOA, mentre dal 1° luglio 2023 i lavori dovranno essere affidati esclusivamente a imprese che hanno ottenuto la certificazione vera e propria.

La legge n. 51/2022, di conversione del dl n. 21/2022, ha introdotto l'obbligo, per le imprese esecutrici di lavori di importo superiore a 516.000 euro, di possedere il requisito di qualificazione SOA.

In sintesi, le imprese a cui sono stati affidati i lavori:

- Dal 1° gennaio 2023 al 30 giugno 2023 dovranno dimostrare di aver fatto almeno richiesta agli enti certificatori per ottenere la certificazione SOA.
- dal 1° luglio 2023 dovranno obbligatoriamente possedere la certificazione SOA.

L'attestazione Soa per i bonus edilizi NON si applica:

- ai lavori in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore della legge di conversione del DI 21/2022 (21/05/2022)
- ai contratti di appalto o di subappalto aventi data certa, in base all'articolo 2704 del Codice civile, anteriore alla predetta data di entrata in vigore della legge di conversione.