

# Legge di Bilancio

## Misure fiscali e sanatorie



**Domani**  
Le novità della manovra su pensioni e lavoro

**Agevolazioni**  
Bonus bollette primo trimestre con aliquote più elevate — p. 18

### Le Sintesi del Sole

**Superbonus**  
scende al 90%  
e per le villette  
c'è il quoziente  
familiare

**Casa.** Nella manovra non ci sono solo proroghe ma modifiche strutturali per diverse agevolazioni: taglio per il 110%, per le unifamiliari arrivano i nuovi requisiti. Sconto barriere fino al 2025

**Giuseppe Latour**

Solo una proroga secca, sul bonus barriere architettoniche del 75%, che arriverà fino alla fine del 2025. E, dall'altro lato, un lungo elenco di interventi che modificano, allargano e restringono, cambiano i connotati delle agevolazioni. La legge di Bilancio 2023 usa, in materia di bonus casa, uno schema diverso rispetto al passato: non lavora solo per rinvii, ma punta a valutare l'efficacia degli strumenti a disposizione dei contribuenti, considerando il peso per le casse dello Stato (per la mappa completa, si veda la grafica in pagina).

È successo in materia di bonus mobili. Il tetto di spesa della detrazione, che per il 2022 era fissato a 10mila euro, non scenderà ai 5mila euro programmati per il 2023, ma arriverà a quota 8mila euro. In questo modo, si evita di depotenziare in modo eccessivo uno sconto fiscale diventato essenziale in fase di ristrutturazione delle abitazioni, con l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici agganciato al lavoro principale.

**Tetto a 8mila euro per il bonus mobili Sismabonus acquisti: aliquota ridotta al 75% e all'85%**

Ma l'esempio più clamoroso è quello del superbonus, che esce totalmente rivoluzionato dall'operazione in due tempi messa in piedi da Governo e Parlamento, con il decreto Aiuti quater (con relativa conversione) e, poi, con la legge di Bilancio. La maxi agevolazione al 110% non arriverà a fine 2023, come era programmato per i condomini, ma dovrà rispettare le scadenze di un calendario completamente rinnovato.

La regola generale è che lo sconto, per chi effettuerà le spese nel 2023, sarà tagliato al 90 per cento. I condomini non dovranno rispettare paletti particolari, ma solo considerare l'altro taglio programmato a partire dal 2024, quando si passerà al 70% per poi andare al 65% nel 2025. Le unifamiliari, invece, dovranno rispettare quattro paletti per avere il 90% nel 2023; i lavori dovranno essere stati avviati a partire da gennaio, sarà necessario intervenire sull'abitazione principale, essere proprietari o titolari di un diritto reale sull'immobile, avere un reddito non superiore a 15mila euro in base al nuovo quoziente familiare.

Proprio il quoziente familiare rappresenta l'elemento più innovativo della riforma messa in campo sul bonus casa. Avrà una struttura diversa rispetto all'Isee, perché considererà solo i redditi e non i patrimoni. La regola è che vanno sommati i redditi complessivi dei familiari per poi dividerli per un coefficiente costituito dalla somma di più elementi: il contribuente vale 1, se c'è il coniuge si aggiunge +1 (idem se c'è un convivente o un soggetto unito civilmente), se c'è un familiare a carico si aggiunge +0,5 (che diventa +1 se i familiari sono due e +2 se i familiari a carico sono tre o più). Quindi, la somma dei redditi di una coppia con un figlio a carico può arrivare fino a 37.500 euro, che diviso per 2,5 corrisponde appunto al tetto di 15mila euro. Importante ricordare che andranno considerati i redditi conseguiti «nell'anno precedente quello di sostenimento della spesa». In sostanza, per il 2023, i redditi 2022.

Qualche contribuente, però, si porterà dietro quel che resta del 110 per cento. Per le unifamiliari sarà possibile avere il 110% fino a marzo per tutti quegli interventi per i quali al 30 settembre sia stato eseguito almeno il 30% dei lavori. Quanto ai condomini, il 110% nel 2023 si salva in due casi: delibera approvata entro il 18 novembre con Cilas presentata entro il 31 dicembre o delibera approvata tra il 19 e il 24 novembre con Cilas presentata entro il 25 novembre.

Con un superbonus un po' meno conveniente, avranno un appeal maggiore le altre detrazioni dalle aliquote più elevate. Per una che ha ormai chiuso il suo percorso (il bonus facciate al 60%, scaduto a fine 2022), un'altra ha incassato una maxiproroga: il bonus barriere architettoniche al 75%, per il quale ci sarà tempo fino alla fine del 2025. Questo sconto fiscale non servirà solo per ascensori, montacarichi e piattaforme elevatrici ma anche per tutti quei lavori classificati dalle norme tecniche come rimozione di barriere architettoniche. Ad esempio, per l'adeguamento di bagni, cucine e impianti. Attenzione però: ci sono parametri molto precisi da rispettare.

Novità, infine, anche per le case nuove. Torna in pista il bonus case green (si veda l'altro articolo in pagina). E, contemporaneamente, il sismabonus acquisti non sarà più al 110%: questa agevolazione, dedicata a chi compra da imprese immobili fruttuosa di una demolizione con ricostruzione, dal 1° gennaio e per tutto il 2024 ha a disposizione solo la detrazione al 75 o all'85 per cento.



### Il nuovo calendario fino al 2025

I principali bonus casa con scadenze e percentuali di agevolazione

	2022	2023	2024	2025
BONUS RISTRUT. ORDINARIO	50%			36%
ECOBONUS (INFISSI E CALDAIE)	50% / 65%			
ECOBONUS LAVORI PESANTI	70% / 75%			
SISMABONUS*	50/70 / 75 / 80 / 85%			
SISMABONUS ACQUISTI**	110%	75%/85%		
BONUS ENERGETICO + SISMICO	80% / 85%			
BONUS MOBILI***	50%			
BONUS FACCIATE	60%			
BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE	75%			
BONUS VERDE	36%			
SUPERBONUS CONDOMINI****	110%	90%	70%	65%
SUPERBONUS VILLETTE*****	110%	90%		
BONUS ACQUISTI CASE GREEN*****		50%		

\*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.  
 \*\*Il sismabonus acquisti spetta al 110% nel 2022 quando ricorrono alcune condizioni al 30 giugno, come la sottoscrizione di un preliminare e il pagamento di acconti con sconto in fattura.  
 \*\*\* Spetta solo se agganciato a un lavoro di ristrutturazione. Nel 2022 limite di spesa a 10mila euro. Nel 2023 limite di spesa a 8mila euro. Nel 2024 a 5mila euro.  
 \*\*\*\* Salvano il 110% per le spese effettuate in tutto il 2023 i soggetti che abbiano approvato una delibera condominiale per l'esecuzione dei lavori entro il 18 novembre e abbiano presentato una Cilas entro il 31 dicembre; oppure che abbiano approvato una delibera condominiale tra il 19 e il 24 novembre e abbiano presentato una Cilas entro il 25 novembre. Per gli edifici da 2 a 4 unità di un proprietario unico il termine per la Cilas è il 25 novembre.  
 \*\*\*\*\* Nel 2022 accedono al 110% dopo il 30 giugno solo i soggetti che abbiano effettuato almeno il 30% dei lavori al 30 settembre: potranno effettuare le spese fino al 31 marzo 2023. Nel 2023 il bonus è subordinato ad alcune condizioni, come il reddito non superiore ai 15mila euro, in base ai conteggi del quoziente familiare.  
 \*\*\*\*\* L'agevolazione consente di recuperare in dieci rate il 50% dell'Iva versata per l'acquisto da imprese di costruzioni di immobili in classe energetica A o B.

Iva detraibile al 50% per acquisti di case green

**Classe A o B**

**Angelo Busani**

Iva sostanzialmente dimezzata per la persona fisica che acquista nel 2023 un'abitazione di classe energetica A o B costruita da un'impresa o da un fondo immobiliare: infatti, un importo pari alla metà di quanto sborsato a titolo di Iva (indifferente al 22, al 10 o al 4%) potrà essere portato in detrazione dall'Irpef in dieci annualità, a partire dall'Irpef dovuta nell'anno in cui si effettua l'acquisto e nei nove anni successivi. È quanto stabilito dall'articolo 1, comma 76, della legge di Bilancio 2023 (legge 197/2022).

La norma parla di «unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B». Pertanto non importa che si tratti di un'acquirente che compra la «prima casa» e neppure che si tratti di abitazioni usualmente escluse dalle agevolazioni fiscali, come quelle accatstate nelle categorie «di lusso» (A/1, A/8 e A/9). L'unico elemento rilevante è la classe energetica.

Dato che il regime delle pertinenze segue, per legge, il regime del bene principale, l'agevolazione dovrebbe evidentemente riguardare anche l'Iva pagata per l'acquisto, unitamente all'abitazione, di ogni tipo di pertinenza, senza limiti di numero (quindi, ad esempio, un'abitazione con due cantine e due autorimesse). Difficile, invece, che l'agevolazione si estenda all'acquisto di una pertinenza da asservire a un'abitazione già di proprietà del contribuente per averla acquistata prima del 2023. Mentre sicuramente si estende se nel febbraio 2023 viene comprata un'abitazione e nel novembre 2023 viene comprata la pertinenza.

Quando la legge parla di «imprese di costruzione» in questa espressione dovrebbe intendersi compresa anche l'impresa che demolisce e ricostruisce nonché (articolo 3, lettera e, del Dpr 380/2001) l'impresa che amplia un manufatto all'esterno della sagoma preesistente. Problematico è ricondurre nell'agevolazione anche l'intervento di ristrutturazione edilizia o urbanistica senza previa demolizione; da escludere, invece, la cessione di un'abitazione rinveniente da un intervento di manutenzione straordinaria, di restauro o di risanamento conservativo.

Quanto al fatto che la norma parla di «unità immobiliari... cedute da organismi di investimento collettivo del risparmio immobiliari o dalle imprese che le hanno costruite», a prima vista sembrerebbe che si tratti anche della cessione delle unità immobiliari che i fondi abbiano restaurato o ristrutturato. Ma si tratta di una lettura che appare troppo «generosa» in quanto il testo della norma è probabilmente dovuto al noto tema che i fondi non devono svolgere attività d'impresa (interpellì 70 e 204 del 2020), nel senso che non devono avere dipendenti e attrezzature, pur potendo dare in appalto i lavori di costruzione e di ristrutturazione e poi collocare sul mercato il prodotto ottenuto dall'appalto.