

Decreto Aiuti quater: le modifiche al Superbonus

di [Lorenzo Stagno](#)

Publicato il 23 Novembre 2022

Dopo una lunga gestazione, il **Decreto Aiuti Quater** è stato finalmente **pubblicato in Gazzetta Ufficiale** il 18 novembre 2022 e sono divenute quindi ufficiali le **modifiche alla disciplina del Superbonus** che hanno generato molta preoccupazione fra gli addetti ai lavori negli scorsi giorni. Il Superbonus rimane un cantiere aperto: i continui interventi legislativi e di prassi rendono sempre più complesso pianificare interventi che beneficino di questa agevolazione fiscale. Esaminiamo, dunque, le modifiche che incidono sull'agevolazione fiscale.

Le modifiche al Superbonus contenute nel Decreto Aiuti quater

Proroga sulle unifamiliari

La **scadenza** prevista dall'art. 119 del Decreto Rilancio per completare i pagamenti riguardanti il Superbonus era fissata al **31 dicembre 2022**. Con il Decreto Aiuti Quater viene **spostata al 31 marzo 2023**.

Si tratta di una mini-proroga che vale **solo per chi ha raggiunto la realizzazione di almeno il 30% dei lavori entro il 30 settembre 2022**.

La possibilità di concludere i pagamenti entro marzo 2023 invece che entro fine 2022 aiuterà molti committenti attualmente in difficoltà finanziaria.

Infatti, molti hanno già ceduto i crediti derivanti dal primo stato avanzamento lavori alla propria banca ma stanno attendendo il rimborso.



Molti di questi rimborsi dovrebbero arrivare nei primi mesi del 2023 e consentiranno ai committenti di ottenere la liquidità necessaria per concludere i pagamenti.

È fondamentale fare attenzione al **problema del SAL a cavallo di anno**: se si sostengono spese nel 2022, queste devono rappresentare almeno un 30% dell'intervento per avere diritto a cedere il credito fiscale che ne deriva.

Nuovo Superbonus sulle unifamiliari

Viene previsto un **bonus 90%** per le **unifamiliari che iniziano i lavori a partire dal 2023** (resta quindi escluso chi ha già iniziato i lavori ma non è riuscito a completare il 30% dell'intervento entro il 30 settembre 2022).

Il nuovo Superbonus è però vincolato:

- a. il beneficiario deve essere **proprietario** o avere un **diritto reale di godimento** sull'immobile oggetto di intervento (vengono quindi esclusi i comodatari, gli inquilini e i familiari conviventi);
- b. l'immobile oggetto di intervento deve essere **abitazione principale**;
- c. Il beneficiario deve avere un **reddito inferiore ai 15.000 euro** calcolati secondo un quoziente familiare introdotto proprio dal Decreto Aiuti Quater.

Questa norma è stata descritta dal ministro Giorgetti come una misura di equità perché, fino ad oggi, il Superbonus è stato sfruttato per lo più da chi ha redditi elevati.

Con questo decreto è anche stata prevista la **costituzione di un fondo che serve ad aiutare i redditi bassi ad affrontare le spese che rimarranno a loro carico**.

Permane comunque un problema: **soggetti con reddito così basso difficilmente hanno la capienza fiscale necessaria** per sfruttare una detrazione del 90% delle spese da utilizzarsi in 4 quote annuali di pari importo.

Senza la garanzia della cessione del credito, che secondo lo stesso ministro Giorgetti “è una possibilità ma non un diritto”, la maggior parte dei beneficiari ammessi al nuovo Superbonus non riuscirà a sfruttare tale agevolazione.

Superbonus per lavori condominiali

L’art. 119 prevedeva che la detrazione del 110% spettasse ai condomini per tutte le spese sostenute fino a fine 2023 mentre per le spese sostenute nel 2024 e nel 2025 la percentuale di beneficio fiscale si riducesse fino al 65%.

Il decreto prevede invece una **riduzione anticipata della percentuale di detrazione**: per le **spese sostenute nel 2023 spetterà infatti un beneficio del 90%** invece che del 110% come inizialmente previsto.

Rimangono però esclusi da questa rimodulazione, e possono quindi beneficiare del 110% anche per le spese sostenute nel 2023, i condomini che:

- a. abbiano presentato la **Cilas entro il 25 novembre 2022**;
- b. abbiano **deliberato l’esecuzione dei lavori prima del 25 novembre 2022**.

Dalla pubblicazione delle prime bozze del decreto, è partita la corsa alle delibere e alla presentazione delle Cilas.

Bisogna prestare particolare attenzione ad alcuni aspetti per non correre rischi di contestazioni da parte dell’Agenzia delle Entrate in fase di controllo:

- a. l’assemblea che ha deliberato l’esecuzione dei lavori deve essere stata **regolarmente convocata** e devono essere **rispettati i quorum** previsti dalla normativa;
- b. la **delibera** deve essere il più **completa** possibile: è bene individuare i professionisti che dovranno occuparsi di Cilas, asseverazione e visto di conformità e le imprese che si occuperanno dell’esecuzione dei lavori;

- c. è bene dare **data certa alla delibera**; (NdR: vedi nota in fondo)
- d. la Cilas deve essere anch'essa il più **completa** possibile, indicando le imprese e i tecnici coinvolti;
- e. se si tratta di sismabonus 110% è necessario presentare anche l'allegato B.

Cessione del credito

Per facilitare la cessione dei crediti fiscali, viene introdotta una norma che consente agli acquirenti di **compensare i crediti da 110% in 10 anni invece che in 4** come inizialmente previsto.

Questa possibilità si applica **solo ai crediti per i quali l'opzione per la cessione risulti comunicata all'Agenzia delle Entrate entro il 31 ottobre 2022**.

La possibilità di utilizzare i crediti su più anni sicuramente aiuterà chi ha comprato troppi crediti ma non porterà allo sblocco delle cessioni: se l'acquirente compensa su un arco temporale più lungo allora riconoscerà un prezzo inferiore al beneficiario iniziale della detrazione.

Il calendario del Superbonus viene quindi ancora una volta modificato.

Il grande problema del 110%, però, è ancora lontano dall'essere risolto: la cessione del credito rimane, ad oggi, bloccata e questo sta ritardando l'inizio e la conclusione di diversi cantieri.

Fonte: [Art. 9 D.L. n. 176 del 18 novembre 2022](#).

- precisazione relativa alla data certa della delibera: è impressione comune che probabilmente Agenzia Entrate nei prossimi anni controllerà approfonditamente le pratiche relative al superbonus e anche le formalità avranno un loro peso specifico.

Per questo motivo si ritiene utile indire assemblee per tutti i condomini e minicondomini, deliberando incarichi a tecnici, imprese e altri professionisti coinvolti. In questa situazione anche la data certa di questi verbali (con invio di una PEC?) può essere utile perchè non si rischi che venga poi contestato che i lavori sono stati deliberati dopo la scadenza. La differenza fra 110% e 90% è alta... Probabilmente una

buona parte dei condomini che stanno deliberando i lavori in questi giorni poi non andranno avanti perchè non troveranno una banca disposta ad acquistare i loro crediti fiscali.

Precisiamo che la delibera non serve a nulla, anzi potrebbe essere quasi dannosa, qualora fosse incompleta: qualora non indichi i lavori da fare, non affidi gli incarichi... in questo caso il condominio è convinto di aver diritto al 110% e poi, se e quando ci saranno i controlli, potrebbe essergli riconosciuta la detrazione del 90% invece del 110%.

Ricordiamo inoltre che la norma in commento è un decreto legge, da convertire in Legge entro 60 giorni e purtroppo in Italia tutto è possibile: questa norma potrebbe anche scomparire o essere modificata! La norma potrebbe anche essere modificata e "assorbita" dalla legge di bilancio 2023 e potrebbe essere spostato (come sarebbe più corretto) il termine per le Cilas e le delibere al 31 dicembre di quest'anno.

In conclusione, la delibera è consigliata (e con data certa) e deve essere completa.

NdR: Potrebbe interessarti anche...

[Scadenza Superbonus case unifamiliari: come prepararsi al 31 dicembre 2022](#)

[Bonus edilizi: quando la detrazione in dichiarazione è l'unica via](#)

A cura di Lorenzo Stagno

Mercoledì 23 novembre 2022