

Bonus 110%, ultimi giorni: resta solo per lavori iniziati entro il 25 novembre

Decreto Aiuti quater

Agevolazione massima se c'è l'ok alla delibera condominiale prima che il Dl entri in vigore

Attesa la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale fra il 17 e 18 novembre

È sempre più stretto il sentiero per poter utilizzare il superbonus con il maxi sconto del 110 per cento. La norma approvata giovedì in Consiglio dei ministri introduce nel regime transitorio un doppio vincolo per imprese e contribuenti: entro il 25 novembre ci dovrà essere l'inizio dei lavori con presentazione della certificazione asseverata per il superbonus (Cilas). Poi, entro la data di entrata in vigore del nuovo decreto (la pubblicazione in Gazzetta è prevista fra il 17 e il 18), i condomini dovranno aver già deliberato l'esecuzione dei lavori.

Mobili, Trovati, Latour — a pag. 2

15mila €

LIMITE DI REDDITO PER IL BONUS

L'agevolazione al 90% per gli immobili unifamiliari avrà un limite di reddito a 15mila euro, variabile in base a una prima forma di quoziente familiare



Ultimi giorni. Per ottenere il maxi sconto del 110% i lavori dovranno essere avviati entro il 25 novembre con presentazione della certificazione



Resta il 110% per chi inizia i lavori entro il 25 novembre

Tempi stretti. Oltre al termine per la Cilas c'è un secondo vincolo: il condominio dovrà avere già deliberato l'esecuzione dei lavori entro l'entrata in vigore del decreto, attesa il 17 o il 18 novembre

**Marco Mobili
Gianni Trovati**

ROMA

È sempre più stretto il sentiero per poter utilizzare il superbonus con il maxi sconto del 110 per cento. La versione della norma approvata in Consiglio dei ministri e illustrata ieri dalla Presidente del Consiglio, Giorgia Meloni, e dal ministro dell'Economia, Giancarlo Giorgetti, nel corso della conferenza stampa sul nuovo decreto Aiuti introduce nel regime transitorio un doppio vincolo da rispettare per imprese e contribuenti: entro il 25 novembre andrà effettuata la comunicazione asseverata per il superbonus (Cilas); ma prima, entro la data di entrata in vigore del nuovo decreto, i condomini dovranno aver già deliberato l'approvazione dell'esecuzione dei lavori.

In questo modo il governo prova a salvare le imprese e i contribuenti che hanno avviato da tempo la complessa e articolata pratica del 110% e che sono di fatto a un passo dall'inizio lavori. Per questi soggetti ci sono ancora due settimane di tempo per non perdere il maxi sconto. Più difficile, se non impossibile all'atto pratico, deliberare i lavori entro la data di entrata in vigore del decreto che, tra correzioni, bollinatura della Ragioneria e pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale, lascia forse lo spazio di qualche giorno, al massimo fino a giovedì o venerdì della prossima settimana

(anche per dare continuità agli sconti fiscali sulla benzina). Una volta approvata la delibera condominiale, però, occorre ricordarsi sempre del 25 novembre per la Cilas. Una missione, come detto, quasi impossibile per mantenere il superbonus al 110% per interventi di riqualificazione energetica e di messa in sicurezza degli edifici.

Una scelta voluta quella del governo, che ieri con Giorgetti ha ribadito come il superbonus abbia ampiamente sfiorato i "budget" ipotizzati dai due governi precedenti (oltre 37,8 miliardi di scostamento tra spesa già coperta dai saldi di finanza pubblica e spesa effettivamente autorizzata), ma soprattutto ha finito per favorire soltanto i contribuenti con maggiore capacità di spesa. In questo senso va letto il doppio intervento di ridimensionamento. La tagliola che riduce al 90% il bonus per le spese sostenute dal 1° gennaio 2023 consente un risparmio in 10 anni di 4,5 miliardi. Risorse che per 2,5 miliardi consentono sia di prorogare il 110% per le villette fino al 31 marzo per chi ha concluso il 30% dei lavori entro il 30 settembre scorso (si veda il servizio in basso), sia di riaprire a nuovi interventi da parte dei "soli proprietari" (sono esclusi gli immobili concessi in comodato) sulle unità unifamiliari, purché queste siano adibite ad abitazione principale e soprattutto il contribuente che effettua gli interventi abbia un reddito non superiore a 15mila euro.

Un tetto che, nelle intenzioni annunciate da Giorgetti, punta a ripristinare un principio di equità su quel che resta del superbonus. Il limite, però, è mobile. Il reddito complessivo familiare ipotizzato dal decreto poggia su una prima formula di quoziente visto che è costituito dalla somma dei redditi complessivi posseduti dal contribuente, nell'anno precedente a quello in cui viene sostenuta la spesa, dal possibile coniuge e dai familiari conviventi (comprese anche le unioni civili).

Si tratta del prototipo di quoziente familiare, almeno stando alle indicazioni della presidente Meloni. Il denominatore, secondo la bozza del decreto, è calcolato pari a uno nel caso di un nucleo familiare composto da una sola persona ed è incrementato di uno se è presente un secondo familiare convivente; di 0,5 se è presente un familiare a carico, di 1 se sono presenti due familiari a carico e di 2 se sono presenti tre o più familiari a carico. Così, ad esempio, un contribuente con un reddito di 50.000 euro, con un coniuge e quattro figli a carico, ai fini del calcolo del nuovo quoziente si vedrà rideterminare in 12.500 euro il valore rilevante ai fini dell'accesso al bonus edilizio. Lo stesso meccanismo dovrebbe valere, secondo la bozza, per gli interventi sugli appartamenti "trainati" dai lavori del condominio.

◀ RIPRODUZIONE RISERVATA



Il tetto a 15mila euro sale in base alla famiglia. Per una coppia con due figli, limite a 52.500 euro



**L'ARRIVO
Nuovo decreto in Gazzetta solo dopo il via libera del Senato al Dl Aiuti ter, atteso mercoledì 16**

Le novità sul superbonus edilizio

ADOBESTOCK



I paletti

Ecco le regole base dell'agevolazione

Il superbonus dal 2023 diventa del 90% sia per i condomini che per le unifamiliari. Nuove scadenze a parte, però, non cambiano le regole base dell'agevolazione fiscale. Il bonus scatta in presenza di alcuni interventi, definiti "trainanti": l'installazione del cappotto termico, la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale nelle parti comuni di condomini, negli edifici unifamiliari e nelle unità indipendenti, la messa in sicurezza antisismica. A questi lavori è possibile agganciare altri interventi, definiti "trainati". Si tratta, tra gli altri, di alcuni lavori di efficientamento energetico (come la sostituzione di infissi e caldaia), dell'installazione di impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo, delle colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, degli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche. Complessivamente, gli interventi di efficientamento energetico devono assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio. La detrazione, a partire dal primo gennaio del 2022, va divisa in quattro quote annuali di pari importo. In alternativa alla fruizione diretta della detrazione, è possibile optare per un contributo anticipato sotto forma di sconto in fattura o per la cessione di un credito corrispondente alla detrazione. A partire dal 2024, l'agevolazione sarà ridotta al 70%, ma resterà solo per i condomini e per i proprietari unici di edifici composti da due a quattro unità immobiliari. Nel 2025 è già programmata un'altra riduzione: l'agevolazione scenderà, infatti, al 65 per cento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Mercato bloccato

Cessione dei crediti da rimettere in moto

Governo a caccia di una soluzione sul blocco della cessione dei crediti. Se il nuovo decreto Aiuti ha dato indicazioni immediate sul tema della revisione delle percentuali del superbonus, all'appello manca ancora un pezzo: lo sblocco dei crediti fiscali rimasti in pancia agli istituti di credito. Su questo «stiamo studiando una via d'uscita», ha detto ieri il ministro dell'Economia, Giancarlo Giorgetti. Il problema è legato alla capienza fiscale dei potenziali acquirenti dei crediti (soprattutto le banche). La commissione parlamentare di inchiesta sul sistema bancario e finanziario a settembre aveva calcolato che tutto il mercato ha una capacità pari a circa 16,2 miliardi ogni anno. Moltiplicando questa grandezza per cinque anni (l'arco di vita del 110%), aveva stimato la capienza fiscale massima del mercato, che è di poco inferiore agli 81,2 miliardi di euro. Sull'altro piatto della bilancia, a settembre erano stati già assunti impegni per crediti pari a poco meno di 77 miliardi. Insomma, siamo già da tempo a un passo dal limite massimo di crediti acquistabili. Così, il sistema si è progressivamente bloccato e i crediti sono diventati quasi impossibili da vendere per le imprese che li avevano in pancia. Una proposta per risolvere questo blocco arriva da Abi e Ance: allargare la capienza fiscale degli istituti con una misura straordinaria e a termine. Gli F24 presi in carico dalle banche per conto dei loro clienti dovrebbero essere pagati in parte tramite i crediti fiscali acquistati dagli istituti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



ADOBESTOCK



ADOBESTOCK

Quoziente familiare

Il tetto di reddito sale in base ai conviventi

I calcoli sui limiti di reddito che confineranno il diritto al nuovo Superbonus del 90% nel caso delle unità immobiliari singole saranno basati sulla prima manifestazione concreta del «quoziente familiare» nel sistema fiscale italiano. Il tetto di reddito di riferimento è il reddito lordo annuo di 15mila euro. Ma questo limite è effettivo solo nel caso dei single, o in generale dei nuclei familiari monopersonali. Nel meccanismo delineato dal decreto Aiuti quater, infatti, per individuare il reddito familiare rilevante ai fini del tetto al Superbonus occorre dividere i guadagni complessivi della famiglia per un denominatore proporzionale al numero di componenti. Il secondo componente (coniuge, soggetto legato da unione civile o comunque convivente) aggiunge un punto al denominatore, un terzo componente (per esempio il primo figlio) aggiunge 0,5, e i punti aggiuntivi tornano all'unità da quattro componenti in poi. Per esempio, nel caso di una famiglia con due figli minorenni senza reddito, occorre fare la somma dei redditi dei genitori e dividere il risultato per 3,5. Il limite di reddito effettivo per poter usufruire dell'agevolazione, quindi, in questo caso è di 52.500 euro, perché questa somma divisa per il denominatore determinato dalla famiglia dà 15mila euro. Se il figlio è uno solo, per lo stesso meccanismo, il limite scende a 37.500 euro perché il denominatore sarà 2,5. Nelle intenzioni della maggioranza un meccanismo analogo dovrebbe estendersi progressivamente al complesso delle imposte sui redditi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Condomini e Iacp

Un contributo statale al condomino povero

Al momento è solo un'idea tradotta in uno schema di norma messa a chiusura dell'articolo con cui il governo stringe i cordoni della borsa e riscrive le regole del superbonus. Il taglio della detrazione fiscale da 110% al 90% delle spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2023, con tutta probabilità farà riemergere uno dei principali scogli che in passato avevano spesso bloccato i lavori di riqualificazione dei condomini e delle case popolari. Si tratta del condomino a corto di liquidità che in assemblea punta i piedi e, con il suo voto contrario, blocca ogni tipo di intervento sull'immobile. Il 110%, con la copertura totale e maggiorata della spesa, fino a oggi ha consentito al povero condomino di dire la sua e partecipare alla spesa collettiva, anche perché lo sconto fiscale garantito dallo Stato copre fino al prossimo 31 dicembre tutte le spese. Con il taglio al 90% però si torna al passato e la possibilità che un contribuente blocchi tutto è data quasi per scontata anche dai tecnici del Mef. A tal punto che al terzo comma dell'articolo 7 della bozza del decreto approvato giovedì scorso viene introdotto un contributo in favore dei contribuenti che devono sostenere i lavori in edifici condominiali e in istituti delle case popolari. Sull'entità dell'aiuto e sulle somme che il Governo è pronto a stanziare per il contributo statale al condomino in difficoltà occorre, però, attendere almeno 60 giorni a partire dall'entrata in vigore del nuovo decreto Aiuti. Il Mef, infatti, si prende due mesi per fissare le regole e i criteri di riparto del fondo, le cui risorse saranno rese note solo con la pubblicazione in Gazzetta del decreto legge.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

38 miliardi

NODO RISORSE

A partire dal 2023 sarà un Superbonus 90, perché quello vecchio «ha creato un buco di 38 miliardi di euro» ha detto ieri la premier Meloni

9,1 miliardi

IL DECRETO AIUTI IV

Varato giovedì dal Governo il quarto provvedimento aiuti da 9,1 miliardi per dare una risposta immediata a famiglie e imprese sul caro bollette