

Cuneo, li 07 dicembre 2022

Egr.

CLIENTE

Prot. n. 56/22/FISC

SUPERBONUS 110%: ULTERIORI MODIFICHE NEL “DECRETO AIUTI-QUATER”

Nell’ambito del c.d. “Decreto Aiuti-quater”, recentemente pubblicato, sono previste una serie di **modifiche in relazione all’applicazione della detrazione del 110%**, tra le quali si evidenziano le seguenti.

INTERVENTI IN CONDOMINI/EDIFICI CON PIÙ UNITÀ IMMOBILIARI

Per gli **interventi eseguiti da condomini e persone fisiche, su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate**, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, **la riduzione della detrazione del 110% è “anticipata”, introducendo per il 2023 la detrazione nella misura del 90%.**

In particolare:

- **detrazione 110%** per le spese sostenute *fino al 31.12.2022*;
- **detrazione 90%** per le spese sostenute **nel 2023**.

Tali nuovi termini e misure **non si applicano** per le spese relative:

- agli interventi per i quali **alla data del 25.11.2022 risulti effettuata la Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)**;
- agli **interventi su edifici condominiali** per i quali la **delibera assembleare** di approvazione dell’esecuzione dei lavori **risulti adottata “in data antecedente al 25.11.2022”, ossia entro il 24.11.2022**;
- agli interventi che prevedono la **demolizione e la ricostruzione degli edifici** per i quali **alla data del 25.11.2022 risulti presentata l’istanza per l’acquisizione del titolo abilitativo**.



INTERVENTI IN SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI (C.D. "VILLETTE")

La detrazione spetta nella misura del **110%** per le spese sostenute fino al **31.3.2023** sulle singole unità immobiliari da persone fisiche, a condizione che al **30.9.2022** i lavori risultino effettuati per almeno il **30%** dell'intervento complessivo.

INTERVENTI INIZIATI DALL'1.1.2023

Sempre con riferimento agli interventi eseguiti sulle singole unità immobiliari (c.d. "villette") da persone fisiche, è ora previsto che per gli interventi avviati a decorrere dall'**1.1.2023** la detrazione delle spese sostenute entro il **31.12.2023** spetta nella misura del **90%** a condizione che:

- il contribuente sia titolare di un **diritto di proprietà ovvero di un diritto reale di godimento** (ad esempio, usufrutto/uso/abitazione) sull'unità immobiliare.



Risultano pertanto esclusi i detentori dell'immobile oggetto degli interventi, ad esempio, il comodatario e l'inquilino. Per gli interventi in esame, tali soggetti possono fruire delle detrazioni nelle misure ordinariamente previste (50% - 65%, ecc.);

- l'unità immobiliare sia adibita ad **abitazione principale**;
- il contribuente abbia un **reddito familiare di riferimento, non superiore a € 15.000.**

NUOVO REDDITO FAMILIARE DI RIFERIMENTO

Il Decreto dispone che il "reddito di riferimento" va calcolato:

- considerando la **somma dei redditi complessivi** posseduti, **nell'anno precedente** quello di sostenimento della spesa, dal **contribuente**, dal **coniuge/soggetto legato da unione civile/convivente** presente nel nucleo familiare e dai **familiari** presenti nel nucleo familiare **fiscalmente a carico**;
- dividendo la predetta somma dei redditi per una quota determinata in base al numero dei componenti in nucleo familiare come segue.

COMPOSIZIONE NUCLEO FAMILIARE	QUOTA IN CUI DIVIDERE REDDITO COMPLESSIVO DEL NUCLEO FAMILIARE
Contribuente	1

Contribuente + coniuge/convivente	2
Contribuente + convivente + 1 familiare fiscalmente a carico	2,5 (*)
Contribuente + convivente + 2 familiari fiscalmente a carico	3 (*)
Contribuente + convivente + 3 o più familiari fiscalmente a carico	4 (*)

(*) In assenza del coniuge/soggetto legato da unione civile/convivente tale valore va diminuito di "1" (quota attribuita per la presenza dello stesso).

CREDITO DA SCONTO IN FATTURA/CESSIONE DEL CREDITO ANCHE IN 10 RATE

L'utilizzo diretto della detrazione e conseguentemente l'utilizzo del relativo credito derivante dall'opzione per lo sconto in fattura/cessione del credito è **ordinariamente prevista in 5/4 quote annuali**. Per tali interventi è ora disposto che il **credito sorto a seguito delle predette opzioni** può essere ripartito ed utilizzato **in 10 quote annuali di pari importo, previo invio di una Comunicazione all'Agenzia delle Entrate da parte del fornitore/cessionario**.



Tale possibilità è applicabile ai **crediti derivanti da Comunicazioni** di sconto in fattura/cessione del credito **inviate all'Agenzia entro il 31.10.2022** e non ancora utilizzati.

Dovrà essere chiarita la modalità di fruizione di tale possibilità, ossia come e su quale importo effettuare la suddivisione in 10 rate con riferimento ai crediti sorti nel 2020/2021.