

ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

MANOVRA 2023: *Novità per i bonus edilizi*

18 gennaio 2023

SOMMARIO

SUPERBONUS	3
Condomini, “mini condomini in monoproprietà”, ONLUS, APS, ODV	3
Unifamiliari e unità indipendenti poste in edifici plurifamiliari	4
Onlus/APS/OdV con attività socio-sanitaria	6
IACP e Cooperative a proprietà indivisa	6
Interventi post eventi sismici.....	6
Contributo per soggetti a basso reddito.....	7
CESSIONE DEL CREDITO	7
BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE	8
BONUS MOBILI	9
DETRAZIONE DEL 50% DELL’IVA SU ACQUISTO DI CASE ENERGETICHE	9
INCENTIVI ALL’ACQUISTO DELLA CASA PER GIOVANI UNDER 36	11

ALLEGATO: Quadro sinottico scadenze Superbonus

SUPERBONUS

Sono intervenuti sulla disciplina del Superbonus al 110% (di cui all'art.119 del DL 34/2020, convertito con modifiche nella legge 77/2020) sia il DL 176/2022 (di seguito "*Decreto Aiuti-quater*", convertito con modificazioni nella legge 13 gennaio 2023, n. 6) sia la legge 197/2022 (di seguito "*Legge di Bilancio 2023*"), in particolare sulla misura del bonus potenziato e sulle relative scadenze (ora contenute e disciplinate dall'art.119, co.8-*bis*, 8-*bis*.1 e 8-*ter*, del DL 34/2020 – legge 77/2020).

Alla luce delle novità complessivamente introdotte, si riepilogano, di seguito, le modalità operative del Superbonus, differenziate in funzione di soggetti agevolati.

Condomini, "*mini condomini in monoproprietà*", ONLUS, APS, ODV

Il "*Decreto Aiuti-quater*" (DL 176/2022, convertito nella legge 6/2023) ha previsto la **riduzione**, sin dal 2023, al **90%** (dal 110%) della misura del bonus **per condomini, "mini condomini" di unico proprietario, ONLUS e APS**¹. Sul tema è intervenuta anche la legge di Bilancio 2023, dettando uno specifico regime transitorio per il passaggio dalla percentuale del 110% a quella del 90%.

Viene infatti comunque **mantenuto il Superbonus al 110%** anche **nel 2023** per²:

- i "**mini-condomini in monoproprietà**" (ossia fabbricati composti da massimo 4 unità, interamente posseduti da una sola persona fisica o in comproprietà tra persone fisiche), le **Onlus**, le **Associazione di promozione Sociale - APS** e le **Organizzazioni di Volontariato -OdV** (diverse da quelle che operano nel settore sanitario e che possiedono i requisiti stabiliti dal co.10-bis del DL 34/2020-legge 77/2020), che hanno presentato la **CILAS entro il 25 novembre 2022**;
- i **condomini** che:
 - hanno approvato la **delibera di esecuzione dei lavori prima del 19 novembre 2022** e presentato la **CILAS al 31 dicembre 2022**;
 - hanno approvato la **delibera di esecuzione dei lavori tra il 19 e il 24 novembre 2022** e presentato la **CILAS al 25 novembre 2022**.In entrambi i casi, la data della delibera assembleare deve essere attestata mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, da presentare a cura dell'amministratore o, in mancanza, dal condòmino che ha presieduto l'assemblea;
- gli **interventi di demolizione e ricostruzione** dell'immobile per i quali **al 31 dicembre 2022** sia stata **presentata la richiesta del titolo abilitativo**.

Al ricorrere di tali condizioni, quindi, resta ferma la percentuale del 110 anche per le spese sostenute nel 2023.

Per i medesimi soggetti, viene poi confermato il décalage al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025.

Per quanto riguarda in via specifica gli "Enti del terzo settore" agevolati (**Onlus/APS/OdV**, a prescindere dall'attività svolta e dalle specifiche caratteristiche), è stata ammessa la **possibilità di installare impianti fotovoltaici**, agevolati come interventi "trainati", anche **in aree o strutture**

¹ Cfr. art.119, co.8-bis, DL 34/2020 – legge 77/2020, come modificato dall'art.9, co.1, lett.a, n.1, del DL 176/2022 – legge 6/2023.

² Cfr. art.1, co. 894-895, legge 197/2022.

non pertinenziali, anche di proprietà di terzi, diversi dagli immobili oggetto dei lavori “trainanti”, purché questi ultimi si trovino in centri storici soggetti ai vincoli per “immobili e aree di notevole interesse pubblico” e “aree tutelate di interesse paesaggistico”³.

Condomini, “mini condomini in monoproprietà” (ossia edifici sino ad un massimo di 4 unità posseduti da un’unica persona fisica), ONLUS, Associazioni di promozione sociale (APS), Organizzazione di Volontariato (OdV)

- **110%** fino al 31 dicembre 2022 e **90%** nel 2023.

La riduzione al 90% nel 2023 non opera per:

- le **Onlus**, le **Associazione di promozione Sociale - APS** e le **Organizzazioni di Volontariato -OdV** (diverse da quelle che operano nel settore sanitario e che possiedono i requisiti stabiliti dal co.10-bis, dell’art.119, del DL 34/2020-legge 77/2020), che hanno presentato la **CILAS entro il 25 novembre 2022**;
- i **condomini** che:
 - hanno approvato la **delibera di esecuzione dei lavori prima del 19 novembre 2022** e presentato la **CILAS al 31 dicembre 2022**;
 - hanno approvato la **delibera di esecuzione dei lavori tra il 19 e il 24 novembre 2022** e presentato la **CILAS al 25 novembre 2022**.

In entrambi i casi, la data della delibera assembleare deve essere attestata mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, da presentare a cura dell’amministratore o, in mancanza, dal condòmino che ha presieduto l’assemblea;

- gli **interventi di demolizione e ricostruzione** dell’immobile per i quali **al 31 dicembre 2022** sia stata **presentata la richiesta del titolo abilitativo**.
- **70%** nel 2024
- **65%** nel 2025

Unifamiliari e unità indipendenti poste in edifici plurifamiliari

Ulteriori novità sono stabilite per i lavori eseguiti sugli **edifici unifamiliari**, per i quali il Superbonus:

- viene mantenuto al **110%** per le spese sostenute **sino al 31 marzo 2023**, sempre a **condizione** che, **al 30 settembre 2022**, sia stato **realizzato il 30% dei lavori**⁴;
- spetta nella misura del **90% sino al 31 dicembre 2023**, solo se:
 - **i lavori siano avviati dal 1° gennaio 2023**.
Da rilevare, che in base al dettato normativo⁵, la possibilità di fruire del Superbonus al 90% riguarda solo i lavori avviati dal 1° gennaio 2023 (e per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2023), per cui sono esclusi gli interventi avviati prima di tale data. Per le unifamiliari, quindi, il Superbonus, sia al 110% che al 90%, sembra comunque escluso per i lavori avviati da ottobre a dicembre 2022;
 - il **sogetto beneficiario** (che sostiene le spese) sia il **proprietario**, o il **titolare di**

³ Cfr. Art.119, “nuovo” co.7-bis, del DL 34/2020 – legge 77/2020, così come inserito dall’art.1, co.10, della legge 197/2022.

⁴ Cfr. art.119, co.8-bis, DL 34/2020 – legge 77/2020, come modificato dall’art.9, co.1, lett.a, n.2, del DL 176/2022 – legge 6/2023.

⁵ Cfr. art.119, co.8-bis, DL 34/2020 – legge 77/2020, come modificato dall’art.9, co.1, lett.a, n.3, del DL 176/2022 – legge 6/2023.

altro diritto reale sull'unità oggetto dei lavori agevolati (per le unifamiliari, quindi, a differenza delle altre fattispecie agevolate con il Superbonus, sono esclusi gli utilizzatori dell'immobile, ancorché legittimati da un titolo idoneo);

- l'unità oggetto di intervento costituisca l'“**abitazione principale**” del proprietario o del titolare di altro diritto reale;
- il soggetto agevolato (proprietario o titolare di un diritto reale) abbia un **reddito sino a 15.000 euro**, calcolato come “quoziente familiare” in base criteri fissati dal DL 176/2022 – legge 6/2023⁶.

REDDITO DI RIFERIMENTO:	somma dei redditi familiari complessivi (nel periodo d'imposta precedente a quello di spesa) in rapporto al numero di componenti del nucleo familiare (espresso da un coefficiente) < €15.000
COEFFICIENTI	
	1 per il contribuente e il coniuge
	0,5 per 1 familiare
	1.....per 2 familiari
	1per tutti i familiari oltre il terzo

COMPOSIZIONE NUCLEO	NUMERO DI PARTI	REDDITO MASSIMO
CONTRIBUENTE	1	€ 15.000
CONIUGE DEL CONTRIBUENTE <i>(o soggetto legato da unione civile o convivente presente nel nucleo familiare)</i>	2	€ 30.000
1 FAMILIARE <i>(diverso dal coniuge)</i>	2,5	€ 37.500
2 FAMILIARI <i>(diversi dal coniuge)</i>	3	€ 45.000
3 O PIU' FAMILIARI <i>(diversi dal coniuge)</i>	4	€ 60.000

Persone fisiche con riferimento alle **unifamiliari** o alle **unità indipendenti** poste **all'interno di edifici plurifamiliari**

- **110%** fino al 31 marzo 2023 se al 30 settembre 2022 sia stato realizzato il 30% dell'intervento complessivo;
- **90%** fino al 31 dicembre 2023, solo se:
 - gli interventi sono avviati dal 1° gennaio 2023^(*);
 - le unità sono adibite ad abitazione principale del contribuente;
 - il contribuente abbia un reddito non superiore a 15.000 euro, calcolato come “*quoziente familiare*” in base criteri fissati dal DL 176/2022;
 - il contribuente sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento sull'abitazione (vengono esclusi quindi gli utilizzatori, quali gli inquilini o i comodatari).

⁶ Cfr. art.119, co. 8-bis.1, DL 34/2020 – legge 77/2020 e Tabella 1-bis allegata al medesimo DL, inseriti dall'art.9, rispettivamente, co.1, lett.b, e co. 1-bis, del DL 176/2022 – legge 6/2023.

Onlus/APS/OdV con attività socio-sanitaria

Le ulteriori novità riguardano, in particolare, le **Onlus**, le **Associazione di promozione Sociale (APS)** e le **Organizzazioni di Volontariato (OdV)**, che svolgono **attività di prestazione di servizi socio sanitari e assistenziali**⁷, per i quali l'applicabilità del Superbonus al **110%** viene riconosciuta per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2025**⁸ a condizione che:

- le stesse possiedano immobili in B/1 (collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme) B/2 (case di cura ed ospedali senza fine di lucro), D/4 (case di cura ed ospedali con fine di lucro);
- i membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica.

Resta fermo il criterio di calcolo del limite di spesa per le unità immobiliari possedute da tali soggetti, che va moltiplicato per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile e la superficie media di un'unità abitativa, come ricavabile dal Rapporto Immobiliare pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

ONLUS, Associazioni di promozione sociale (APS), Organizzazione di Volontariato (OdV) che operano nel settore socio-sanitario e con i requisiti di cui all'art.119, co.10-bis, DL 34/2020 – legge 77/2020

- **110%** fino al 31 dicembre 2025 (mantenendo il criterio di calcolo del Superbonus per gli immobili ad accatastamento unico, commisurato alla superficie dello stesso)

IACP e Cooperative a proprietà indivisa

Restano confermate le originarie disposizioni del DL 34/2020 – legge 77/2020, riguardanti gli interventi eseguiti dagli IACP (o Enti assimilati) e dalle Cooperative a proprietà indivisa, per i quali il 110% resta fermo sino al 30 giugno 2023, con possibilità di arrivare sino al 31 dicembre 2023, a condizione che al 30 giugno 2023 sia stato eseguito almeno il 60% dell'intervento⁹.

IACP (o Enti assimilati) e Cooperative a proprietà indivisa

- **110%** sino al 30 giugno 2023;
- **110%** sino al 31 dicembre 2023, a condizione che al 30 giugno 2023 sia stato eseguito almeno il 60% dell'intervento (altrimenti, per questi, la scadenza del 110% è fissata al 30 giugno 2023)

Interventi post eventi sismici

La Manovra 2023 non modifica le scadenze del Superbonus eseguito su immobili rientranti nei territori colpiti da eventi sismici, per i quali il 110% spetta per le spese sostenute fino a tutto il 2025¹⁰.

⁷ Cfr. gli artt.119, co.9, lettera *d-bis* e co.10-*bis*, del D.L. 34/2020, convertito con modifiche nella legge 77/2020.

⁸ Cfr. art.119, co.8-*ter*, DL 34/2020 – legge 77/2020, come modificato dall'art.9, co.1, lett.c, del DL 176/2022 – legge 6/2023.

⁹ Cfr. art.119, co.3-*bis* e 8-*bis*, DL 34/2020 – legge 77/2020.

¹⁰ Cfr. art.119, co. 8-*ter*, DL 34/2020 – legge 77/2020.

Interventi effettuati nei territori colpiti da eventi sismici verificatisi dal 1° aprile 2009

- **110%** fino al 31 dicembre 2025

Contributo per soggetti a basso reddito

Infine, è previsto¹¹ **un contributo in favore dei contribuenti con reddito non superiore a 15.000 euro** (calcolato in base ai criteri definiti dallo stesso *Decreto Aiuti-quater*, come somma dei redditi dei familiari) **per finanziare gli interventi** di tali soggetti sulle unifamiliari e sugli ulteriori edifici agevolati. In merito è autorizzata una spesa per il 2023 di 20 milioni di euro. Il contributo è erogato dall’Agenzia delle Entrate secondo criteri e modalità da stabilirsi con Decreto del MEF da adottarsi entro 60 giorni dal 19 novembre 2022. Il contributo non è soggetto a tassazione ai fini delle imposte sui redditi.

CESSIONE DEL CREDITO

Il DL 176/2022 introduce diverse modifiche alla disciplina della cessione dei crediti da bonus fiscali in edilizia (sia Superbonus che bonus edilizi ordinari).

La prima novità riguarda **l’aumento, da 2 a 3, del numero delle cessioni del credito che possono essere effettuate a favore delle banche**. In tal modo, le cessioni del credito possibili passano da un totale di 4 a 5.

In sostanza, sarà sempre **possibile**:

- **1 prima cessione “jolly”** a qualsiasi soggetto.
S’intende per “prima cessione” quella effettuata sia dal beneficiario originario del bonus sia dal fornitore che ha praticato lo sconto in fattura.
- **3 successive cessioni solo a favore di banche, intermediari finanziari, società appartenenti a gruppi bancari, imprese di assicurazione.**
- **1 ulteriore cessione solo da parte delle banche a tutti i propri correntisti dotati di partita IVA (soggetti esercenti attività commerciale, imprenditoriale, artigianale o professionale che abbiano stipulato un contratto di conto corrente con la stessa banca ovvero con la banca capogruppo¹².**

Tale modifica ha **effetto per tutte le comunicazioni di opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito trasmesse all’Agenzia delle Entrate in data precedente al 18 gennaio 2023** (data di entrata in vigore della legge 6/2023, di conversione del DL “*Aiuti-quater*”)¹³.

Limitatamente, invece, ai **crediti d’imposta** derivanti da **Superbonus**, viene prevista:

- **la possibilità per la SACE di concedere garanzie a banche, ed istituzioni finanziarie per finanziamenti da questi concessi a favore di imprese, con codici ATECO 41** (costruzione di edifici) e **43** (lavori di costruzione specializzati) che abbiano realizzato interventi

¹¹ Cfr. art. 9, co.3, DL 176/2022 – legge 6/2023.

¹² Cfr. Art.121, co.1, lett. a-b, DL 34/2020 – legge 77/2020, come modificato dall’art.9, co.4-bis, del DL 176/2022 – legge 6/2023.

¹³ Cfr. Art.9, co.4-ter, DL 176/2022 – legge 6/2023.

agevolati con il Superbonus.

Ai fini della valutazione del rating d'impresa e della definizione delle condizioni contrattuali di detti finanziamenti verranno considerati tutti i crediti d'imposta maturati dall'impresa al 25 novembre 2022, siano essi derivanti da Superbonus che dagli altri bonus di cui all'art. 121 del DL 34/2020¹⁴;

- per i **soliti crediti derivanti dalle comunicazioni** di cessione o di sconto in fattura **inviate all'Agenzia delle Entrate entro il 31 ottobre 2022, e non ancora utilizzati, la possibilità di fruizione in 10 rate annuali di pari importo**, anziché in 5 o 4 rate annuali, **previo invio di una comunicazione all'Agenzia delle Entrate da parte del fornitore o del cessionario**. Le modalità operative saranno definite con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate¹⁵.

BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE

L'art.1, co. 365, della legge di Bilancio 2023 (legge 197/2022) ha prorogato sino al **31 dicembre 2025** il Bonus che consente di **detrarre il 75%** delle **spese** sostenute per la **rimozione delle barriere architettoniche** (cd "*Bonus barriere architettoniche*", di cui all'art.119-ter del DL. 34/2020, convertito nella legge 77/2020).

Si tratta della detrazione IRPEF/IRES riconosciuta per gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti (nel rispetto dei requisiti previsti dal DM 236/1989), entro limiti di spesa differenziati, a seconda della tipologia di immobile:

- 50.000 euro per le unifamiliari;
- 40.000 euro moltiplicati per il numero delle unità che compongono l'edificio, per edifici fino a 8 unità;
- 30.000 euro moltiplicati per il numero delle unità che compongono l'edificio, per edifici oltre le 8 unità.

Anche per tale agevolazione è consentita l'opzione, in luogo dell'utilizzo della detrazione in dichiarazione, per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.

Beneficiari sono 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 e i soggetti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali). Il bonus spetta, quindi, anche alle imprese per gli interventi realizzati sui loro immobili, siano "strumentali", "beni merce" o "patrimoniali"¹⁶.

L'incentivo spetta, inoltre, per gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonché in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.

Il beneficio è, invece, escluso in caso di interventi di nuova costruzione, ovvero di demolizione e ricostruzione.

¹⁴ Cfr. Art.9, co.4-quater, DL 176/2022 – legge 6/2023.

¹⁵ Cfr. Art.9, co.4, DL 176/2022 – legge 6/2023.

¹⁶ Cfr. CM 23/E/2022 e Risposta dell'Agenzia delle Entrate n. 444 /2022.

Come precisato dall’Agenzia delle Entrate¹⁷, infine, il “*Bonus barriere architettoniche*” si aggiunge all’analogo detrazione IRPEF del 50% (di cui all’art.16-bis, co.1, lett.e, del TUIR-DPR 917/1986) ed è autonoma anche rispetto al beneficio spettante come intervento “trainato” ai fini del Superbonus. Pertanto, tenuto conto della coesistenza di tali agevolazioni, per le spese sostenute per tali interventi durante la vigenza delle suddette agevolazioni, si potrà usufruire in alternativa:

- del “*Bonus barriere architettoniche*” nei limiti previsti dalla norma;
- del Superbonus nel limite di spesa previsto di euro 96.000, a condizione che gli interventi agevolati siano qualificabili come “trainati”.

BONUS MOBILI

La legge di Bilancio 2023 (art.1, co.277, legge 197/2022) è intervenuta anche sul cd. “*Bonus mobili*”, ossia sulla **detrazione IRPEF pari al 50% delle spese sostenute per l’acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici in classe energetica elevata** (classe A per i forni, E per le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie, F per i frigoriferi e congelatori), destinati all’arredo di abitazioni oggetto di interventi di recupero agevolati con il cd. “*Bonus edilizia*” (detrazione IRPEF pari al 50% delle spese sostenute, da assumere sino ad un massimo di 96.000 euro – art.16, co.1, DL 63/2013 – legge 90/2013).

In particolare, la modifica riguarda il **limite di spesa agevolabile riferito al 2023**, che, da 5.000 euro, viene **innalzato a 8.000 euro**.

Pertanto, alla luce di questa novità, la detrazione è pari al 50% delle spese sostenute, da assumere entro un massimo di:

- 8.000 euro per le spese sostenute nel 2023;
- 5.000 euro per le spese sostenute nel 2024¹⁸.

Il Bonus può essere utilizzato solo come detrazione IRPEF, in sede di dichiarazione dei redditi, ripartendone l’importo in 10 quote annuali costanti, mentre non è possibile usufruirne tramite le forme alternative dello “sconto in fattura” e la cessione del corrispondente credito d’imposta.

DETRAZIONE DEL 50% DELL’IVA SU ACQUISTO DI CASE ENERGETICHE

La legge di Bilancio (art.1, co.76, legge 197/2022) ha poi reintrodotta una misura fortemente auspicata dall’ANCE, che, in passato, ha trovato applicazione nel biennio 2016-2017 (art.1, co.56, legge 208/2015).

Si tratta, in particolare, della **detrazione IRPEF pari al 50% dell’IVA pagata sull’acquisto di abitazioni in classe A e B cedute dalle imprese costruttrici** che, oggi, viene riproposta per i **rogiti stipulati dal 1° gennaio al 31 dicembre 2023**.

Rispetto alla disciplina previgente, l’ambito della disposizione viene, ora, esteso, riconoscendo la suddetta detrazione anche alle abitazioni vendute dagli organismi di investimento collettivo del risparmio – OICR immobiliari, che si aggiungono alle imprese costruttrici come soggetti cedenti le abitazioni con caratteristiche energetiche, il cui acquisto consente l’accesso alla detrazione.

¹⁷ Cfr. CM 23/E/2022.

¹⁸ Si ricorda che, per gli anni precedenti, il limite era fissato in misura pari a: 10.000 euro nel 2020 e nel 2022; 16.000 euro nel 2021.

Restano, invece, invariate le modalità di fruizione del beneficio fiscale, così come vigenti nel biennio 2016-2017, che rimane **utilizzabile esclusivamente nella dichiarazione dei redditi** (come detrazione IRPEF) in **dieci quote costanti** nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d'imposta successivi.

Non vengono, infatti, previste le possibilità alternative di utilizzo dell'agevolazione, quali lo "sconto in fattura" e la cessione del corrispondente credito d'imposta.

Tenuto conto della sostanziale identità tra la nuova e la previgente disposizione, si devono intendere confermati i chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate a suo tempo forniti sul tema, tra i quali:

- la detrazione del 50% dell'IVA può operare per l'acquisto, non solo di abitazioni di nuova costruzione cedute dalle "imprese costruttrici", ma anche di quelle incisivamente recuperate, cedute dalle "imprese ristrutturatrici", sempreché siano in classe energetica A o B (cfr. C.M. 20/E/2016);
- deve trattarsi di un immobile a destinazione residenziale in classe A o B, senza ulteriori requisiti: può quindi essere sia un'"abitazione principale", sia una seconda casa, ovvero un'abitazione di lusso (cfr. C.M. 20/E/2016);
- in caso di acquisto congiunto dell'abitazione energetica e delle sue pertinenze (es. cantina, posto auto, etc), la detrazione possa calcolarsi assumendo il 50% dell'IVA pagata sull'intero acquisto (comprensivo quindi sia dell'unità abitativa che delle unità ad essa pertinenti). Ciò, tuttavia, solo se l'acquisto della pertinenza avvenga contestualmente all'acquisto dell'abitazione agevolata e che, nel rogito, sia data evidenza del vincolo pertinenziale (cfr. C.M. 20/E/2016);
- il beneficio fiscale è cumulabile con la detrazione IRPEF del 50% per l'acquisto di abitazioni poste all'interno di edifici interamente ristrutturati, eseguiti da imprese costruttrici/ristrutturatrici e da cooperative edilizie, che provvedano entro 18 mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile (cfr. art.16-bis, co.3, del D.P.R. 917/1986 – TUIR - cfr. C.M. 20/E/2016). Tale ultima detrazione è pari al 50% di un importo forfettario pari al 25% del prezzo di acquisto dell'immobile, e comunque entro un importo massimo di 96.000 euro, ed è ripartita in 10 quote costanti. In questa ipotesi, al fine di evitare ingiustificate sovrapposizioni e nel rispetto del dettato normativo, la cumulabilità dei due benefici opera nel seguente modo:
 - o la detrazione IRPEF del 50% per l'acquisto dell'abitazione in classe energetica A o B opera sull'intero importo dell'IVA dovuta sull'acquisto;
 - o la detrazione IRPEF del 50%, riconosciuta per l'acquisto della medesima abitazione (facente parte di un fabbricato integralmente ristrutturato), opera sul 25% del prezzo d'acquisto, comprensivo solo dell'IVA rimasta effettivamente a carico del contribuente (ossia il restante 50%);
- l'acquisto dall'impresa costruttrice deve riguardare un immobile "nuovo", ovvero venduto direttamente dall'impresa, senza che sia intervenuto un acquisto intermedio (cfr. C.M. 12/E/2016);
- ai fini della detrazione IRPEF, rileva il momento di pagamento dell'IVA, secondo il "principio di cassa", per cui è necessario che il pagamento dell'IVA avvenga nel periodo agevolato, ossia nel 2023. Ciò, di fatto, esclude la possibilità di fruire dell'agevolazione in relazione all'IVA pagata per gli acconti corrisposti in anni precedenti al 2023, ancorché l'acquisto dell'abitazione (e, quindi, la stipula del rogito definitivo) avvenga nel 2023.

Inoltre, il “principio di cassa” rende del tutto irrilevanti

- la data di fine lavori di costruzione dell’abitazione, purché l’acquisto sia soggetto ad IVA¹⁹,
- la circostanza che, prima dell’acquisto, l’abitazione agevolata sia stata locata dall’impresa costruttrice cedente (cfr. CM 20/E/2016, CM 12/E/2016).

INCENTIVI ALL’ACQUISTO DELLA CASA PER GIOVANI UNDER 36

Accogliendo quanto proposto dall’ANCE, la legge di Bilancio (art.1, co.74, legge 197/2022) **proroga, per tutto il 2023, le agevolazioni per l’acquisto della prima casa per i giovani “under 36” con reddito Isee non superiore a 40.000 euro**, introdotta dall’art.64 del DL 73/2021 (cd. *decreto Sostegni-bis*, convertito nella Legge 106/2021), nonché, sino al 31 marzo 2023, il “regime speciale” del Fondo Prima Casa per le categorie prioritarie.

Pertanto, dal punto di vista fiscale, i giovani con meno di 36 anni potranno fruire, *sino alla fine del 2023 dell’esenzione dal pagamento dell’imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale* per gli atti di **acquisto a titolo oneroso della proprietà, nuda proprietà, usufrutto, uso o abitazione, di prime case non di lusso**.

In particolare, i beneficiari non devono aver compiuto 36 anni di età nell’anno in cui l’atto è rogitato e devono avere un ISEE non superiore a 40.000 euro annui.

Se l’acquisto è soggetto ad IVA, la norma riconosce all’acquirente un credito d’imposta di ammontare pari all’IVA corrisposta. Tale credito può essere portato in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito, o può essere utilizzato in diminuzione dall’IRPEF dovuta.

Inoltre, **sino al 31 dicembre 2023, i finanziamenti erogati per l’acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo “prima casa” non di lusso sono esenti dall’imposta sostitutiva** delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative (fissata nello 0,25% dell’ammontare complessivo del finanziamento).

Per quanto riguarda, il “**regime speciale**” del Fondo Prima Casa, la **proroga è limitata al 31 marzo 2023**, restando ferme le caratteristiche e la destinazione dello stesso (garanzia fino all’80% per i mutui con LTV maggiore dell’80%) a determinate categorie prioritarie (ossia giovani coppie, nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, conduttori di alloggi IACP e giovani di età inferiore ai 36 anni).

¹⁹ In particolare, ai sensi dell’art.10, co.1, n.8-bis, del DPR 633/1972, il trasferimento di abitazioni è soggetto ad IVA obbligatoria se la cessione avviene entro 5 anni dal termine dei lavori, o ad IVA su opzione dell’impresa costruttrice/ristrutturatrice cedente, qualora siano trascorsi più di 5 anni dalla fine dei lavori.

SUPERBONUS SCADENZE				
BENEFICIARI/INTERVENTI	CONDIZIONI	ALIQUOTE	TERMINE SOSTENIMENTO SPESE	
CONDOMINI	# delibera dei lavori prima del 19 novembre 2022 e CILAS al 31.12.2022	110%	31 dicembre 2023	
	# delibera dei lavori tra il 19 e il 24 novembre 2022 e CILAS al 25.11.2022			
	# richiesta titolo abilitativo al 31.12.2022 in caso di interventi di demolizione e ricostruzione			
	se non ricorrono le condizioni precedenti			
	-	90%	1° gennaio – 31 dicembre 2023	
	-	70%	1° gennaio – 31 dicembre 2024	
	-	65%	1° gennaio – 31 dicembre 2025	
MINI CONDOMINI IN MONOPROPRIETÀ (edifici sino a 4 unità posseduti da una persona fisica)	# CILAS al 25 novembre 2022	110%	31 dicembre 2023	
	# richiesta titolo abilitativo al 31.12.2022 in caso di interventi di demolizione e ricostruzione			
	se non ricorrono le condizioni precedenti			
	se non ricorrono le condizioni precedenti			
ONLUS, Aps, Odv		90%	1° gennaio – 31 dicembre 2023	
senza i requisiti del co.10-bis, art. 119, DL 34/2020-legge 77/2020	-	70%	1° gennaio – 31 dicembre 2024	
	-	65%	1° gennaio – 31 dicembre 2025	
Onlus, Aps, Odv		110%	31 dicembre 2025	
con i requisiti del co.10-bis, art. 119, DL 34/2020-legge 77/2020	-			
UNIFAMILIARI E UNITÀ INDIPENDENTI IN EDIFICI PLURIFAMILIARI	# 30% dei lavori realizzato entro il 30 settembre 2022	110%	31 marzo 2023	
	# beneficiario proprietario/titolare di altro diritto reale sull'unità			
	# unità <i>abitazione principale</i> del proprietario/titolare di altro diritto reale			
	# beneficiario con reddito ≤ 15.000 euro ("quoziente familiare")			
IACP	-	110%	30 giugno 2023	
	se al 30 giugno 2023 sia stato eseguito almeno il 60% dell'intervento		31 dicembre 2023	
INTERVENTI POST EVENTI SISMICI	-	110%	31 dicembre 2025	