

# Bonus edilizi: quali sono e come cambiano nel 2023 (aggiornato al 03-01-2023)

Il 2023 ha portato con sé molteplici novità per i **bonus edilizi**.

In primo piano, il taglio dell'aliquota del **superbonus**, scesa, tranne che per alcune eccezioni, dal 110 al 90%.

Con il 2023 è terminato il **bonus facciate** ed è scattato un nuovo tetto di spesa per il **bonus mobili**, diminuito a 8.000 euro contro i 10.000 euro del 2022.

È poi entrato in vigore l'obbligo di affidare l'esecuzione dei lavori di importo superiore a **516.000 euro** a imprese che al momento della sottoscrizione del contratto di appalto o subappalto sono in possesso della **certificazione SOA**.

## Superbonus al 90%

Il 2023 apre una nuova stagione per il superbonus: la misura della maxi-detrazione nella generalità dei casi, con alcune eccezioni, passa dal 110% al 90%.

La misura esatta dell'**aliquota** da applicare nel **2023** varia a seconda del soggetto e del rispetto di determinate condizioni.

1) **Condomini, persone fisiche proprietarie** (o comproprietarie) di edifici composti fino a 4 unità immobiliari e Onlus, Associazioni di volontariato e Associazioni di promozione sociale

La detrazione spetta nella misura del 110% anche per le spese sostenute nel 2023 se:

- se la CILAS è stata presentata entro il 25 novembre 2022 (e, per i condomini, l'assemblea che ha approvato l'esecuzione dei lavori è stata adottata tra il 19 e il 24 novembre 2022);

- (solo per i condomini) se la CILAS è stata presentata entro il 31 dicembre 2022 e l'assemblea che ha approvato l'esecuzione dei lavori è stata adottata entro il 18 novembre 2022;

- nell'ipotesi di intervento da eseguire tramite demolizione e ricostruzione degli edifici se, al 31 dicembre 2022, risulta presentata l'istanza per acquisire il titolo abilitativo.

La data della delibera assembleare deve essere certificata la dall'amministratore o dal condomino che ha presieduto l'assemblea. Nei casi diversi dai precedenti, la detrazione spetta nella misura del:

- 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2022;

- 90% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023.

Per le spese sostenute post 2023, l'aliquota agevolativa si ridurrà al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025.

2) **Edifici unifamiliari o unità funzionalmente autonome**

Se i lavori sono iniziati prima del 1° gennaio 2023, la detrazione è pari al 110%:

- per le spese sostenute fino al 30 giugno 2022;

- per le spese sostenute fino al 31 marzo 2023 se al 30 settembre 2022 sono stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo.

Se i lavori sono iniziati nel 2023, la detrazione spetta nella misura del 90% per le spese sostenute dal 1° gennaio 2023 al 31 dicembre 2023, a condizione che:

- il contribuente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare;

- che l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale;

- che il contribuente abbia un reddito di riferimento, non superiore a 15.000 euro, calcolato dividendo la somma dei redditi complessivi posseduti, nell'anno precedente, dal contribuente, da coniuge/soggetto legato da unione civile/convivente/familiare, per un coefficiente pari a 1 se il nucleo familiare è formato solo dal contribuente, aumentato di 1 se è presente un secondo familiare convivente, di 0,5 se è presente un familiare a carico, di 1 se sono presenti 2 familiari a carico e di 2 se sono presenti 3 o più familiari a carico.

3) **Zone terremotate e soggetti** che svolgono attività di prestazione di **servizi socio-sanitari e assistenziali**

L'aliquota resta al 110% fino al 2025:

- per le zone terremotate;

- per i soggetti che svolgano attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali, e i cui membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica, per interventi su immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4, a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito.

4) **IACP ed enti equivalenti**, compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso edificio, e dalle cooperative a proprietà indivisa

La detrazione spetta nella misura del 110% per le spese sostenute entro il 30 giugno 2023 ovvero entro il 31 dicembre 2023 se alla data del 30 giugno 2023 sono stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo.

## Bonus mobili

**Nuove regole** anche per il bonus mobili, la detrazione (Irpef) del 50% per le spese sostenute per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici (di classe non inferiore alla classe A per i forni, E per le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie, F per i frigoriferi e i congelatori, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica) destinati all'arredo di un immobile oggetto di ristrutturazione.

Una prima novità scattata nel 2023 riguarda l'**importo complessivo** massimo di spesa detraibile, che scende dai 10.000 euro del 2022 a **8.000 euro**.

Inoltre, nel 2023 potrà fruire del bonus chi ha iniziato **interventi di recupero del patrimonio edilizio** dal 1° gennaio 2022.

Qualora gli interventi di recupero del patrimonio edilizio siano effettuati nel 2022, ovvero siano iniziati nel 2022 e proseguiti nel 2023, il limite di spesa (pari a 8.000 euro) deve essere considerato al netto delle spese sostenute nel 2022.

## Bonus abbattimento barriere architettoniche

A seguito della **proroga** disposta dalla legge di Bilancio 2023 (art. 1, c. 365, legge n. 197/2022) fino al 31 dicembre 2025 è possibile fruire ancora sul bonus **75%** per l'abbattimento, o eliminazione, delle barriere architettoniche, introdotto dalla legge di Bilancio 2022.

La detrazione spetta anche 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.

I lavori devono interessare edifici già esistenti, mentre non è invece previsto nessun limite per quanto riguarda la categoria catastale degli immobili.

**Possono usufruire** dell'agevolazione:

- 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;
- i soggetti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali).

La **detrazione** deve essere **calcolata** su un **importo complessivo** non superiore a:

- 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti o dispongano di uno o più accesso esterno autonomo;
- 40.000 euro per unità immobiliare nel caso di edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari;
- 30.000 euro per unità immobiliare nel caso di edifici composti da più di 8 unità immobiliari.

## Bonus facciate

Con il 2023 è invece arrivato a scadenza il bonus facciate. Pertanto, è possibile fruire della detrazione fiscale (pari, nel 2022, al **60%**) solo per le **spese sostenute entro il 31 dicembre 2022**.

Per la corretta applicazione della data di sostenimento della spesa:

- le persone fisiche, gli esercenti arti o professioni e gli enti non commerciali devono fare riferimento alla data di effettivo pagamento (**criterio di cassa**). Per i soggetti che applicano i criteri di cassa, il pagamento dell'intera spesa entro il 31 dicembre 2022, indipendentemente dallo stato di completamento dei lavori previsti, permette di beneficiare del bonus facciate anche nel 2023;
- le imprese individuali, le società e, in genere, gli enti commerciali, devono fare riferimento alla data di ultimazione della prestazione (**criterio di competenza**), indipendentemente dalla data del pagamento. Tali soggetti sono esonerati dall'obbligo di pagamento mediante bonifico bancario o postale. In tal caso, la prova delle spese può essere costituita da altra idonea documentazione.

## Bonus “minori”

**Nessuna modifica** è invece intervenuta per gli altri bonus “minori”.

Nel 2023 è confermata la **detrazione Irpef al 50%** per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (di cui all'articolo 16-bis del TUIR), con **limite di spesa a 96.000 euro** (anziché 48.000 euro). Continua ad essere fruibile l'**ecobonus “ordinario” al 50-65-70-75%** e il **sisma bonus “ordinario”** (anche acquisti) al **50-70-75-80-85%**.

In vigore anche il **bonus unico 80-85%** per gli interventi su **parti comuni di edifici condominiali** ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica.

È poi disponibile anche il bonus verde, la detrazione Irpef del 36% per interventi di cura, ristrutturazione e irrigazione del verde privato.

## Bonus acqua potabile

Nel 2023 è possibile beneficiare ancora del **credito d'imposta** per l'**acquisto di sistemi di filtraggio, mineralizzazione, raffreddamento e addizione di anidride carbonica alimentare E290 e miglioramento qualitativo delle acque per consumo umano erogate da acquedotti**, previsto dall'art. 1, c. da 1087 a 1089, legge di Bilancio 2021. Il beneficio spetta nella misura del 50% delle spese sostenute, fino ad un ammontare complessivo non superiore a:

- 1.000 euro per ciascun immobile, per le persone fisiche;
- 5.000 euro per ogni immobile adibito all'attività commerciale o istituzionale, per gli esercenti attività d'impresa, arti e professioni e gli enti non commerciali.

## Obbligo di certificazione SOA

Un'importante **novità** con cui deve confrontarsi chi avvia lavori nel 2023 è il **nuovo obbligo**, per i lavori di **importo superiore a 516.000 euro**, di chiedere alle imprese certificazione SOA.

Sono previsti due step temporale.

**Dal 1° gennaio 2023 al 30 giugno 2023** le imprese **dovranno dimostrare** di aver fatto almeno **richiesta agli enti certificatori**. In pratica, nel periodo 1° gennaio 2023 - 30 giugno 2023, l'esecuzione dei lavori di importo superiore a 516.000 euro, per i quali il contribuente intende beneficiare agevolazioni fiscali, dovrà essere affidata:

- a imprese già in possesso dell'attestazione;
- a imprese che attestano la sottoscrizione di un contratto finalizzato al rilascio dell'attestazione SOA.

L'**obbligo del possesso** della certificazione è **previsto invece dal 1° luglio 2023**.

In altre parole, per beneficiare dei bonus edilizi per i lavori di importo superiore a 516.000 euro, dal 1° gennaio 2023 è necessario rivolgersi a imprese che abbiano almeno avviato il procedimento di

attestazione SOA, mentre dal 1° luglio 2023 i lavori dovranno essere affidati esclusivamente a imprese che hanno ottenuto la certificazione vera e propria.

Tale obbligo, introdotto dall'art. 10-bis, D.L. n. 21/2022, **non si applica** ai:

- lavori già in corso di esecuzione alla data del 21 maggio 2022;
- ai contratti di appalto o di subappalto stipulati in data anteriore al 21 maggio 2022.

Nel caso di contratti stipulati successivamente al 21 maggio 2022, in assenza della certificazione SOA, le spese sostenute dal committente per l'esecuzione dei lavori saranno comunque agevolabili con i bonus, ma solo se sostenute entro il 31 dicembre 2022.

## Bonus edilizi “minori” 2023

### Bonus

Nuova detrazione del 75% per l'eliminazione delle barriere architettoniche

### Scadenza

31 dicembre 2025

Detrazione Irpef al 50% per il recupero del patrimonio edilizio, con limite di spesa a 96.000 euro

31 dicembre 2024

Ecobonus “ordinario” al 50-65-70-75%

31 dicembre 2024

Sisma bonus “ordinario” (anche acquisti) al 50-70-75-80-85%

31 dicembre 2024

Bonus unico 80-85% per gli interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica

31 dicembre 2024

31 dicembre 2024 (spesa massima detraibile pari a 8.000 euro nel 2023 e a 5.000 euro nel 2024)

Bonus mobili

Bonus verde

31 dicembre 2024

Credito d'imposta per sistemi di filtraggio dell'acqua

31 dicembre 2023