



ANACI

Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali
ed Immobiliari

Sede Provinciale di VARESE

Via Castelfidardo, 1 - 21052 Busto Arsizio - VA

Sede Legale: Via Garavaglia, 6 - 20025 Legnano - MI

e-mail: anacivarese@gmail.com

C.F. e P.IVA: 02259440127

I BONUS FISCALI

IN PILLOLE



La storia di ANACI inizia da qui



www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale

twitter.com/Anaci_it

<https://it.linkedin.com/in/anaci-nazionale-2aba41b2>





AMMINISTRATORE, ma Lei lo sa che con la Legge di Bilancio 2023 ?

SUPERBONUS 110%

Per i Condomini è possibile di aderire al Superbonus 110% fino al **31 dicembre 2023**, a condizione che:

1. sia stata **protocollata la pratica edilizia** comunale per il Superbonus entro il **25 novembre 2022**, ovvero la **CILAS**, e sia stata **deliberata in assemblea** condominiale l'esecuzione dei lavori tra il **19 e il 24 novembre**;

oppure, in alternativa, che:

2. sia stata **protocollata la pratica edilizia** comunale per il Superbonus entro il **31 dicembre 2022**, ovvero la **CILAS**, e sia stata **deliberata in assemblea** condominiale l'esecuzione dei lavori prima del **18 novembre**.

Di contro, se non si ricade in una delle due casistiche, l'aliquota scende al 90% per tutto il 2023.

Infine, per le **spese sostenute nell'anno 2024** si avrà diritto ad un Superbonus ad aliquota ridotta al **70 per cento**, e per le **spese sostenute nell'anno 2025**, al **65 per cento**.



Questo significa che, se a fine dicembre 2023 non sono stati ultimati i lavori, si può portare in detrazione al 70% la spesa restante e sostenuta nel 2024.

Riassumendo, oggi abbiamo:

- detrazione al **110%** per le spese sostenute fino al **31 dicembre 2022**;
- detrazione al **90%** per le spese sostenute fino al **31 dicembre 2023** (oppure detrazione al **110%** qualora sia stata presentata la pratica comunale prima del 25 novembre 2022, con delibera tra il 19 e il 24 novembre 2022, o prima del 31 dicembre 2022, con delibera prima del 18 novembre);
- detrazione al **70%** per le spese sostenute fino al **31 dicembre 2024**;
- detrazione al **65%** per le spese sostenute fino al **31 dicembre 2025**.

BONUS VERDE

Riassumendo, oggi abbiamo:

- detrazione al **36%** per le spese sostenute fino al **31 dicembre 2024**.



BONUS BARRIERE

ARCHITETTONICHE

Riassumendo, oggi abbiamo:

- detrazione al **75%** per le spese sostenute fino al **31 dicembre 2025**.

BONUS FACCIATE

Riassumendo, oggi abbiamo:

- detrazione al **90%** per le spese sostenute fino al **31 dicembre 2021**.
- detrazione al **60%** per le spese sostenute fino al **31 dicembre 2022**.
- detrazione al **50%** per le spese sostenute fino al **31 dicembre 2024**.

Cosa succede per i lavori non completati al 31.12.2022, appaltati con il Bonus Facciate 90% o con il Bonus Facciate 60% ?



Il completamento dei lavori costituisce il presupposto di spettanza di qualunque detrazione edilizia (riferimento alla Circolare AdE 28/E/2022), ma da prassi **non viene fissato dall'Erario un termine puntuale entro il quale i lavori dovranno essere ultimati.**

La verifica dei requisiti che danno diritto al risparmio d'imposta, però, può essere differita a tempo indeterminato ?

E' ragionevole ipotizzare che il contribuente, **per conservare il beneficio fiscale**, sia tenuto a dimostrare di aver concluso i lavori entro il termine di decadenza per l'accertamento dell'imposta, ovvero entro il 31 dicembre del sesto anno successivo a quello di sostenimento delle spese.

Questo significherebbe, per il bonus facciate 90%, che i lavori dovranno essere ultimati al **31.12.2027** e per il bonus facciate 60% che i lavori dovranno essere ultimati al **31.12.2028**.

Una **interpretazione più cautelativa**, invece, può essere assunta facendo riferimento al termine del controllo formale della spettanza delle detrazioni in dichiarazione, fissato nel 31 dicembre del terzo anno successivo a quello nel quale la spesa è stata sostenuta: in tal caso, pertanto, per il bonus facciate 90% i lavori dovranno essere ultimati al **31.12.2024** e per il bonus facciate 60% i lavori dovranno essere ultimati al **31.12.2025**.

Qual è il **caso più critico in cui potremmo trovarci** ? Quando il Bonus Facciate dovesse arrivare alla sua naturale conclusione a fine 2022 senza aver ultimato i lavori ed il condominio, oggetto di rifacimento delle facciate, sia costituito da **unità ad uso residenziale** e anche da **unità ad uso non residenziale** (ad esempio uffici, negozi, laboratori), ovviamente con prevalenza ad uso residenziale.

Il soggetto non residenziale che prevedeva, prima della scadenza dei termini temporali, un determinato vantaggio fiscale (90% o



60%), non avrà quindi più diritto ad alcuna detrazione nella misura in cui non siano stati realizzati e pagati i lavori entro il 31 Dicembre 2022. Infatti le spese del 2023 diventeranno detraibili al 50% solo come **Bonus Ristrutturazioni**, agevolazione che **non si rivolge alle unità non residenziali**.

Vi è infine un altro caso da evidenziare. Quello dell'unità ad uso residenziale la cui proprietà è un soggetto IRES. In tal caso, se a pagare i lavori è il soggetto IRES, questi non beneficerà del Bonus Ristrutturazioni 50%.

Supponiamo, invece, che a pagare i lavori sia il locatario, un soggetto IRPEF, vale a dire colui che ne ha il reale diritto di godimento. In questo caso avrà diritto al Bonus Ristrutturazioni 50%.

Busto Arsizio, 16 gennaio 2023.