



Circolare n.22 del 09 giugno 2023

INTERVENTI SUGLI IMMOBILI: RIEPILOGO DELLE AGEVOLAZIONI SPETTANTI PER INTERVENTI INIZIATI DOPO IL 1° GENNAIO 2023

Con la presente informativa si intende fornire la fotografia delle principali detrazioni “maggiorate” per gli interventi eseguiti sugli immobili iniziati dopo il 1° gennaio 2023.

IL SUPERBONUS E IL BONUS ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

La aliquota della detrazione Irpef/Ires spettante per le spese sostenute per gli interventi energetici e gli interventi antisismici, fruibile in 4 rate annuali di pari importo, cambia radicalmente per gli interventi iniziati dopo il 1° gennaio 2023.

Il Superbonus sugli edifici unifamiliari o sulle unità funzionalmente indipendenti resta in vigore solo per i soggetti che hanno un reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro determinato utilizzando il “*quoziente familiare*” di cui all’articolo 119, comma 8-bis.1, D.L. 34/2020.

Nella tabella seguente le principali detrazioni ancora in vigore ai sensi dell’articolo 119, D.L. 34/2020.

Articolo 119, D.L. 34/2020: Interventi iniziati dopo il 1° gennaio 2023	Spese 2023	Spese 2024
<ul style="list-style-type: none">- Singoli condomini per le spese sostenute relativamente alle parti comuni di edifici condominiali.- Persone fisiche proprietarie di edifici fino a 4 unità immobiliari.- Onlus, associazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale	90%	70%
<ul style="list-style-type: none">- Persone fisiche proprietarie di edifici unifamiliari o unità funzionalmente indipendenti, adibite ad abitazione principale e con un reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro	90%	Detrazione non spettante
<ul style="list-style-type: none">- Interventi effettuati nei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza.- Soggetti (Onlus, OdV o APS) che svolgono attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenzialistiche siano in possesso di immobili accatastati B/1, B/2 o D/4 e i cui membri del C.d.A. non percepiscano alcun compenso o indennità di carica	110%	110%



**DOTTORI COMMERCIALISTI
E REVISORI LEGALI DEI CONTI**

È in vigore anche il *bonus* 75% per l'eliminazione delle barriere architettoniche disciplinato dall'articolo 119-ter, D.L. 34/2020.

L'Agenzia delle entrate ha chiarito che rientrano in questa disciplina agevolativa gli interventi effettuati su unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale, purché rispettino i requisiti di cui al D.M. 236/1989.

La soglia massima di spesa è differenziata a seconda della tipologia di edificio sul quale viene effettuato l'intervento:

- 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- 40.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari;
- 30.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti più di otto unità immobiliari.

La detrazione va ripartita in 5 rate annuali di pari importo.



Per il *bonus* barriere architettoniche è tuttora possibile, fino al termine di vigenza dell'agevolazione ad oggi fissato al 31 dicembre 2025, optare per la cessione del credito o lo sconto in fattura, costituendo una eccezione al blocco delle cessioni dei crediti/sconti in fattura disposto dal D.L. 11/2023.

RIEPILOGO DELLE DETRAZIONI "ORDINARIE" SPETTANTI NEL 2023

Nel 2023 sono in vigore anche le seguenti agevolazioni per interventi eseguiti su unità immobiliari.

Tipologia di intervento	Agevolazione	Note
Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia	<u>Detrazione Irpef del 50% in 10 rate</u> annuali di pari importo con soglia massima di spesa di 96.000 euro	L'agevolazione può essere usufruita per interventi realizzati su tutti gli immobili di tipo residenziale. Rientrano tra gli interventi agevolabili anche la realizzazione di autorimesse, l'eliminazione di barriere architettoniche, la prevenzione del rischio di atti illeciti, la cablatura e la riduzione dell'inquinamento acustico, l'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia, l'adozione di misure antisismiche, la bonifica dell'amianto e la prevenzione di infortuni domestici



**DOTTORI COMMERCIALISTI
E REVISORI LEGALI DEI CONTI**

Riqualificazione energetica, interventi sugli involucri, sostituzione di finestre, installazione di pannelli solari, schermature solari, sostituzione di impianti di climatizzazione invernale (in tutte le modalità previste), micro-generatori, <i>building automation</i>	<u>Detrazione Irpef/Ires del 50%/65% in 10 rate</u> annuali di pari importo con soglie massime di spesa diverse	L'agevolazione può essere usufruita per interventi realizzati su unità immobiliari esistenti, compresi quelli strumentali per esercizio dell'attività d'impresa o di lavoro autonomo. È necessario acquisire l'asseverazione del tecnico abilitato (o dichiarazione del direttore dei lavori), l'attestato di certificazione energetica, la scheda informativa. È necessario trasmettere all'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori copia dell'attestato di certificazione energetica e la scheda informativa
Interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico	<u>Detrazione Irpef/Ires del 50%</u> in 5 rate annuali di pari importo con soglia massima di spesa di euro 96.000 per ciascun anno. Se il rischio sismico è ridotto di 1 classe di rischio, la detrazione diventa del 70%, se è ridotto di 2 classi di rischio la detrazione diventa dell'80%	L'agevolazione fiscale può essere usufruita per interventi realizzati su tutti gli immobili di tipo residenziale e su quelli utilizzati per attività produttive. Si applica agli edifici che si trovano nelle zone sismiche 1, 2 e 3 (si fa riferimento all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003)
<i>Sismabonus</i> acquisti	<u>Detrazione Irpef del 75%</u> in 5 rate annuali di pari importo con soglia massima di spesa di 96.000 euro se l'acquisto dell'unità immobiliare ha portato alla riduzione di 1 classe di rischio o dell'85% se ha portato alla riduzione di 2 classi di rischio	L'agevolazione fiscale può essere usufruita dagli acquirenti delle unità immobiliari di immobili costruiti da imprese di costruzione nelle zone sismiche 1, 2 e 3
"<i>Bonus mobili</i>", cioè acquisto di mobili nuovi o grandi elettrodomestici nuovi di classe non	<u>Detrazione Irpef del 50%</u> in 10 rate annuali di pari importo con soglia	Il principale presupposto per fruire del <i>bonus mobili</i> è la realizzazione di un intervento di recupero edilizio in data successiva al 1° gennaio 2022 ma comunque in data



DOTTORI COMMERCIALISTI
E REVISORI LEGALI DEI CONTI

inferiore ad A+ (A per i forni)	massima di spesa di 8.000 euro	anteriore a quella di acquisto del mobile o grande elettrodomestico nuovi
“Bonus verde”, cioè sistemazione a verde di aree scoperte, giardini, coperture a verde, impianti di irrigazione e pozzi	<u>Detrazione Irpef del 36%</u> in 10 rate annuali di pari importo con soglia massima di spesa di 5.000 euro	L’agevolazione può essere usufruita per interventi realizzati su tutti gli immobili di tipo residenziale. Sono esclusi dal <i>bonus verde</i> gli interventi di manutenzione ordinaria annuale di giardini preesistenti sia privati che condominiali

Lo Studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Distinti saluti

Fabio Bettoni