

# La bacheca del Superbonus: come orientarsi tra percentuali e scadenze

2 marzo 2023 - di [Nicola Furcolo](#)

## La bacheca del Superbonus, facciamo chiarezza tra detrazioni al 90% e 110% e cessione del credito o detrazione diretta

Il Superbonus ha subito veramente tanti cambiamenti nel corso del tempo. Molto probabilmente è stata una delle **misure più instabili** della storia: si era partiti con una detrazione del 110% con la possibilità di cessione del credito sconto in fattura. Poi sono cambiate le regole del gioco: le detrazioni sono cambiate, in funzione della presentazione del titolo abilitativo e della delibera (nel caso di condomini).

Anche la cessione del credito ha avuto una **vita spericolata**: prima era illimitata, poi ha subito una serie di condizionamenti che l'hanno notevolmente ridimensionata, fino ad essere definitivamente abolita a seguito del decreto blocca cessioni (dl 11/2023).

Non è difficile rendersi conto che qualsiasi operatore del settore, anche il tecnico più preparato ed attento alle evoluzioni normative, possa trovarsi in condizione di forte incertezza, dovuta alle innumerevoli variazioni in corso d'opera.

Proprio per questo abbiamo pensato a questo articolo, come una sorta di bussola per orientarsi velocemente tra le nuove detrazioni e la possibilità o meno di usufruire della cessione del credito o dello sconto in fattura.

Prima di entrare nello specifico ti ricordo che puoi utilizzare gratis per 30 giorni un [software per la gestione della pratica Superbonus](#) già aggiornato alle ultime novità del 2023.

Inoltre, per conoscere tutti i dettagli sulle detrazioni fiscali per i lavori edili, ti consiglio di utilizzare l'[applicazione sui bonus edili](#) che ti guida step by step nella scelta degli **interventi possibili** e delle **relative agevolazioni fiscali**.

## La bacheca del Superbonus, condomini

La percentuale di detrazione applicabile agli interventi sui condomini varia in funzione della presentazione della **CILA-S** (o del permesso di costruire / SCIA alternativa) e della **delibera** assembleare che autorizza i lavori.

## Percentuale di detrazione

Per tutto il **2023** si configura un doppio scenario:

- **detrazione del 110%**
  1. interventi diversi da quelli effettuati dai condomini con CILA-S presentata al 25 novembre 2022;
  2. interventi effettuati dai condomini con:
    - delibera assembleare adottata entro il 18 novembre 2022 + dichiarazione sostitutiva;
    - CILA-S presentata entro il 31 dicembre 2022;
  3. interventi effettuati dai condomini con:
    - delibera assembleare adottata tra il 18 e il 24 novembre 2022 + dichiarazione sostitutiva;
    - CILA-S presentata entro il 25 novembre 2022;
  4. interventi di demo-ricostruzione con istanza presentata entro il 31 dicembre 2022.
- **detrazione del 90% nel 2023** in tutti gli altri casi.

Per gli anni successivi si ha:

- **2024: detrazione del 70%;**
- **2025: detrazione del 65.**

### Cessione del credito/sconto in fattura

Per quanto riguarda la cessione del credito e lo sconto in fattura, è possibile procedere con la cessioni del credito e lo sconto in fattura solo nei seguenti casi:

- sia stata adottata la **delibera assembleare** e risulti **presentata la CILA-S** entro il **16 febbraio 2023**;
- interventi di demolizione e ricostruzione per i quali sia stata presentata l'**istanza** per l'acquisizione del **titolo abilitativo** entro il **16 febbraio 2023**.



*Bacheca Superbonus condomini 2023*

### Edifici unifamiliari e villette

Per gli edifici unifamiliari e le villette è prevista una **detrazione del 90%** per tutto il 2023.

Per usufruire del **Superbonus 90** sono necessarie 3 condizioni:

1. l'unità immobiliare deve essere adibita ad **abitazione principale**;
2. il beneficiario della detrazione deve possedere un **reddito di riferimento** relativo all'anno precedente non superiore a **15.000 euro**;
3. il contribuente deve possedere un **diritto reale di godimento** sull'immobile (proprietà, nuda proprietà, usufrutto, ecc.).

Inoltre, è prevista una specifica **proroga del 110%** fino al 31 marzo 2023 nel caso in cui sia stato completato almeno il **30% dei lavori totali** entro il **30 settembre 2022**.

Per quanto riguarda la **cessione del credito**, resta possibile procedere con sconto in fattura/cessione solo se:

- è stata presentata la CILA-S **entro il 16 febbraio 2023** o la richiesta di titolo abilitativo (per demolizione e ricostruzione).

Altrimenti occorre procedere con **utilizzo diretto della detrazione Irpef**.

È evidente che quest'ultima circostanza non si sposa affatto con i requisiti del reddito di riferimento (che deve essere pari o inferiore a 15.000 euro), **ma questa è un'altra storia!**