

Superbonus e cessione del credito, le regole per i condomini

Le date dei titoli abilitativi e delle spese determinano l'aliquota dell'agevolazione e la possibilità di scegliere tra sconto e cessione

di Paola Mammarella

11.04.2023 - Il Superbonus in condominio è strettamente legato allo sconto in fattura e alla cessione del credito. Senza queste opzioni, molti interventi non sarebbero stati avviati perché non tutti i contribuenti hanno la capienza fiscale per usufruire direttamente del Superbonus.

Per rispondere ad esigenze di sostenibilità economica, le regole sul Superbonus in condominio, e sul Superbonus in generale, e quelle sulla cessione del credito sono state modificate.

A seconda della data dei titoli abilitativi e delle spese relative ai lavori, cambiano le aliquote del Superbonus in condominio, il numero di anni in cui spalmare la detrazione e la possibilità di optare per lo sconto in fattura e la cessione del credito.

Chi realizza un intervento agevolato col Superbonus in condominio deve orientarsi tra una serie di date, che dal 18 novembre 2022 arrivano al 16 febbraio 2023. L'incrocio di queste date è determinato dalla Legge di Bilancio per il 2023 (L.197/2022), dalla Legge "Aiuti-quater" (L.6/2023) e dalla recente legge sulla cessione del credito (ddl di conversione del DL 11/2023).

Superbonus in condominio al 110% con sconto in fattura e cessione del credito

Il Superbonus in condominio continua ad avere l'aliquota al 110% se:

- l'assemblea ha deliberato i lavori entro il **18 novembre 2022** e la Cilas (o la richiesta del titolo abilitativo) è stata presentata entro il **31 dicembre 2022**;
- l'assemblea ha deliberato i lavori tra il **19 e il 24 novembre 2022** e la Cilas (o la richiesta del titolo abilitativo) è stata presentata entro il **25 novembre 2022**;
- la richiesta del titolo abilitativo per gli interventi di **demolizione e ricostruzione** è stata presentata entro il **31 dicembre 2022**.

Se si verifica una di queste condizioni, i contribuenti possono scegliere se:

- usufruire direttamente del Superbonus nella dichiarazione dei redditi;
- optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito.

Superbonus in condominio al 110% e varianti

Se, nell'ambito dell'intervento agevolato con il Superbonus in condominio con aliquota al 110% si devono realizzare delle varianti e si presenta una nuova Cilas, o si richiede un nuovo permesso di costruire, i contribuenti:

- continuano ad usufruire dell'aliquota al 110%;
- continuano a poter scegliere se usare direttamente la detrazione o scegliere lo sconto in fattura o la cessione del credito.

Superbonus al 110% negli edifici da 2 a 4 unità immobiliari con unico proprietario.

Un caso equiparato a quello del Superbonus in condominio è rappresentato dagli **edifici da 2 a 4 unità immobiliari** con unico proprietario o in comproprietà tra più soggetti. Su questi edifici si continua ad usufruire del Superbonus al 110% se:

- la CILAS è stata presentata entro il **25 novembre 2022**;
- il titolo abilitativo, relativo ad un intervento di demolizione e ricostruzione, è stato richiesto entro il **31 dicembre 2022**.

Anche in questo caso, i committenti possono scegliere se:

- usufruire direttamente del Superbonus nella dichiarazione dei redditi;

- optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito.

In caso di **varianti** che richiedono la presentazione di una nuova Cilas o la richiesta di un altro titolo abilitativo, i committenti:

- continuano ad usufruire dell'aliquota al 110%;
- continuano a poter scegliere se usare direttamente la detrazione o scegliere lo sconto in fattura o la cessione del credito.

Il percorso del Superbonus in condominio diventa più accidentato per i lavori agevolati deliberati o avviati a fine 2022 e nel 2023.

Superbonus in condominio al 90% nel 2023, restrizioni per sconto in fattura e cessione del credito

Se il condominio non è riuscito a [rispettare le scadenze](#) del 18 novembre, 25 novembre e 31 dicembre del 2022, le spese relative al Superbonus in condominio sostenute nel 2023 sono agevolate con l'aliquota del 90%.

Se la presentazione della Cilas o la richiesta del permesso di costruire è avvenuta [entro il 16 febbraio 2023](#), i condòmini possono:

- usufruire direttamente del Superbonus nella dichiarazione dei redditi;
- optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito.

Se la presentazione della Cilas o la richiesta del permesso di costruire è avvenuta **dopo il 16 febbraio 2023**, i condòmini possono solo usufruire direttamente del Superbonus nella dichiarazione dei redditi.

In caso di **varianti**, la possibilità di scegliere lo sconto in fattura o la cessione del credito è determinata dalla data della Cilas o del permesso di costruire originario, cioè del titolo abilitativo sulla base del quale è stato avviato l'intervento agevolato col Superbonus in condominio.

Se il titolo abilitativo originario è presentato o richiesto entro il 16 febbraio 2023, per le varianti i condòmini possono sempre:

- usufruire direttamente del Superbonus nella dichiarazione dei redditi;
- optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito.

Superbonus in condominio 70% e 65% senza sconto in fattura e cessione del credito

L'aliquota del Superbonus in condominio scenderà ancora nei prossimi anni e sarà pari al:

- 70% per il 2024;
- 65% per il 2025.

Nel 2024 e nel 2025, i contribuenti potranno solo usufruire direttamente del Superbonus nella dichiarazione dei redditi.

Articolo tratto da *Edilportale*