

Superbonus: nuovi chiarimenti Agenzia Entrate su unifamiliari, condomini, rate, fotovoltaico, varianti

Tra le novità approfondite nella nuova circolare del Fisco, la proroga al 30 settembre 2023 del termine per fruire del Superbonus per gli interventi realizzati sulle unità unifamiliari, a condizione che alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo, la possibile fruizione in 10 anni (invece di 4) e le particolarità sullo sconto fiscale per gli impianti fotovoltaici che la legge di Bilancio 2023 ha esteso alle Onlus, alle Organizzazioni di volontariato (Odv) e alle Associazioni di promozione sociale (Aps).

di [Matteo Peppucci](#) - 14.06.2023

La aspettavamo e, con leggero ritardo, è uscita la circolare 13/E/2023 del 13 giugno delle Entrate contenente le spiegazioni delle ultime modifiche normative ([Decreto "Aiuti-quater"](#), [Legge di Bilancio 2023](#) e [Decreto "Cessioni"](#)) che hanno interessato l'agevolazione fiscale.

Le novità principali in pillole

Tra le principali novità, l'AdE nel comunicato stampa ricorda subito:

- la **proroga dal 31 marzo al 30 settembre 2023 del termine per fruire del Superbonus per gli interventi realizzati sulle unità unifamiliari**, a condizione che alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo;
- la **possibilità di ripartire la detrazione in 10 anni**, anziché in 4, per le spese sostenute nel 2022;
- le particolarità sullo **sconto fiscale per gli impianti fotovoltaici** che la legge di Bilancio 2023 ha esteso alle Onlus, alle Organizzazioni di volontariato (Odv) e alle Associazioni di promozione sociale (Aps). Tale beneficio vale anche per l'installazione di sistemi di accumulo integrati negli impianti.

Unifamiliari: proroga Superbonus al 30 settembre con la condizione

Il DL Cessioni (11/2023) ha previsto la proroga dal 31 marzo al **30 settembre 2023 del termine per fruire del Superbonus per gli interventi realizzati sulle unità unifamiliari, a condizione che alla data del 30 settembre 2022** siano stati effettuati lavori per **almeno il 30% dell'intervento complessivo** (nel cui computo possono essere anche compresi i lavori non rientranti nel Superbonus).

Per le spese sostenute **dopo questa data**, invece, indipendentemente dalla data di effettuazione degli interventi, è possibile avvalersi dell'[Ecobonus](#) per gli interventi di efficienza energetica, del [Sismabonus](#) per gli interventi antisismici o del [Bonus casa \(Ristrutturazione\)](#) per i lavori di recupero del patrimonio edilizio.

Fruizione Superbonus: da 4 a 10 rate

Sempre in virtù delle novità introdotte dal DL 11/2023, i contribuenti possono **ripartire in 10 anni (anziché in 4) le detrazioni derivanti dalle spese sostenute nel 2022 per interventi edilizi rientranti nel Superbonus**.

Questa nuova possibilità, che punta ad agevolare la fruizione della detrazione da parte dei contribuenti, decorre a partire dal periodo di imposta 2023.

Fotovoltaico e sistemi di accumulo: nuovi chiarimenti

Un'altra parte della circolare è quella relativa alle novità della Legge di Bilancio 2023, in particolare dedicata alla possibilità di fruire del **Superbonus al 110% per l'installazione di impianti fotovoltaici anche da Onlus**, Organizzazioni di volontariato (Odv) e associazioni di promozione sociale (Aps).

In questo caso, gli **impianti solari fotovoltaici vanno installati in aree o strutture non pertinenziali**, che possono essere di proprietà di terzi, diverse dagli immobili dove vengono realizzati gli interventi trainanti rientranti nel Superbonus, a condizione che questi ultimi siano situati all'interno di centri storici soggetti ai vincoli.

L'Agenzia chiarisce che questa agevolazione **vale anche per l'installazione, contestuale o successiva, di sistemi di accumulo integrati negli impianti agevolati.**

Il recap sulle regole del Superbonus per unifamiliari e condomini prima del dicembre 2022 e col decalage

La prima parte del documento di prassi è tutta dedicata alle misure del DL Aiuti-Quater, che avevamo più volte ampiamente descritto.

In ogni caso, si evidenzia che in virtù delle modifiche apportate al comma 8-*bis*, primo periodo, dell'art.119 del DL Rilancio, il Superbonus, relativamente a **interventi effettuati dai condomini e dalle persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni e dalle Onlus, Odv e Aps, **spetta nella misura del 110% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022 e del 90% per quelle sostenute nell'anno 2023.**

Ovviamente queste modifiche non valgono per gli interventi:

- diversi da quelli effettuati dai condomini per i quali la comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila) risulti presentata alla data del 25 novembre 2022;
- effettuati dai condomini per i quali la Cila risulti presentata alla data del 31 dicembre 2022 e la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulti adottata entro il 18 novembre 2022;
- effettuati dai condomini per i quali la Cila risulti presentata alla data del 25 novembre 2022 e la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulti adottata tra il 19 novembre 2022 e il 24 novembre 2022;
- comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici per i quali al 31 dicembre 2022 risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

Quindi, se ricorre una delle condizioni sopracitate, si applicherà il Superbonus al 110% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023, al 70% per quelle sostenute nel 2024 e del 65% per quelle sostenute nel 2025.

Verifica delle condizioni sugli interventi trainanti e progetti in variante

La circolare precisa come si appura la presenza di una delle condizioni sopracitate: la verifica va fatta **con riferimento ai soli interventi trainanti producendo effetto anche per la disciplina applicabile agli interventi trainati.**

Inoltre, la presentazione di un progetto in variante alla Cila e l'eventuale nuova deliberazione assembleare di approvazione della suddetta variante non rileva ai fini del rispetto dei termini previsti.

Il Superbonus per le unifamiliari al 90% con limitazioni di reddito

Esiste anche la possibilità, per gli interventi avviati a partire dal 1° gennaio 2023 su unità immobiliari dalle persone fisiche, di fruire del Superbonus al 90% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023, a condizione che il **contribuente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare**, che la stessa unità immobiliare sia **adibita ad abitazione principale** e che il contribuente abbia un **reddito di riferimento**, determinato ai sensi del comma 8-*bis*.1, **non superiore a 15mila euro.**

Importante:

- per **interventi avviati a decorrere dal 1° gennaio 2023 si intendono i lavori iniziati da tale data** (ossia qualora la Cila sia stata presentata a decorrere dalla predetta data e la data di inizio lavori indicata nella medesima Cila sia successiva al 31 dicembre 2022 ovvero la comunicazione sia antecedente al 1° gennaio 2023 purché il contribuente sia in grado di dimostrare che i lavori abbiano avuto inizio a decorrere dall'anno 2023);
- ai fini del calcolo del reddito di riferimento si tiene conto del **coniuge o del componente dell'unione civile**, anche se non risulta nello stato di famiglia, del **convivente, dei figli e dei familiari che risultano a carico nell'anno precedente al sostenimento della spesa.**

Allegati

[A.d.E. – Circolare Superbonus n. 13/2023](#)

Leggi anche

[Superbonus in condominio e nelle case unifamiliari: scadenze, aliquote, varianti, cessione del credito](#)

[Decreto Cessioni è legge dello Stato: tutte le novità! Proroga Superbonus unifamiliari e comunicazioni cessione, deroghe al divieto, attestazione per l'edilizia libera](#)

[Il DL Aiuti Quater è legge dello Stato: una cessione del credito in più, garanzia SACE, novità Superbonus](#)

[Il Decreto Legge "Aiuti-quater" finalmente nero su bianco in Gazzetta Ufficiale. Che futuro ha ora davanti a sé il Re dei Bonus](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*