

# Superbonus 2024 con aliquote più basse: gli escamotage per NON rientrare nella detrazione

Modificare i piani per evitare di ricadere nel Superbonus può permettere di utilizzare al suo posto il Sismabonus ordinario, che prevede un'aliquota più conveniente

di [Cristian Angeli](#) – 17.05.2023

Negli ultimi anni, per rientrare nel Superbonus, il contribuente è stato pronto a fare di tutto e di più. A volte anche forzando la mano per configurare una realtà “diversa” da quella effettiva.

## L'accesso al Superbonus

Il Superbonus, infatti, non era (e non è) per tutti, ma solo per i condomini e le persone fisiche “*al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni*”, come stabilisce il Decreto Legge n. 34/2020 (Decreto Rilancio) al suo art. 119, comma 9.

La stessa norma specifica su quali immobili devono essere effettuati i lavori per poter beneficiare del Superbonus, limitandone l'accesso a interventi su “*edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari*”, su condomini o su singole unità immobiliari, purché a prevalenza residenziale. Chi risultava tagliato fuori dalla maxi agevolazione poiché non appartenente a una delle categorie sopra indicate (dal punto di vista soggettivo o in base al tipo di fabbricato da efficientare) ha effettuato alcune modifiche che gli hanno permesso di rientrarvi.

Sì, perché tale operazione era (ed è) del tutto lecita nel rispetto di alcuni limiti, come chiarito in vari documenti di prassi dell'Agenzia delle Entrate, ove si legge che “*va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante dagli stessi*”. Ogni modifica, insomma, è (in teoria) possibile, sia riguardo il frazionamento dell'unità immobiliare che il suo assetto proprietario, purché venga effettuata prima dell'inizio dei lavori.

Senza esagerare, perché il Fisco si riserva sempre di entrare nel merito delle variazioni e contestarle, se configurano uno scenario da “abuso del diritto”, come è avvenuto nell'emblematico [caso affrontato dalla CGT di Trieste](#), nel quale i soggetti hanno “confezionato” un condominio fittizio con l'unico fine di ristrutturarlo a spese dello Stato.

Il generoso regime del Superbonus, con le aliquote al 90 o al 110% ha però vita breve. In base alla legge di bilancio 2023 (Legge n. 197/2022), i condomini e gli edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari vedranno terminare il 110% il 31 dicembre 2023 ma forse, come spesso avviene in edilizia, pochi stanno guardando più in là.

## Cosa succede dopo il 31 dicembre 2023

Il 31 dicembre 2023 scatta il decalage del Superbonus che, dall'aliquota massima (110 o 90%), passa a quelle inferiori:

- 70% per spese sostenute nel 2024;
- 65% per spese sostenute nel 2025.

Non tutti, chiaramente, riusciranno a terminare i lavori o effettuare i pagamenti entro il 31 dicembre 2023. Chi ad oggi li ha già iniziati dovrà probabilmente accettare una coda di detrazioni ridotte (al 70 o al 65%). Chi invece deve ancora dare il via all'iter edilizio probabilmente non potrà neanche sfiorare l'aliquota massima, tra tempistiche di progettazione, di autorizzazione e di avvio dei lavori.

La domanda, quindi, sorge spontanea: perché utilizzare il Superbonus che, oltre a diventare sempre meno conveniente, è soggetto a un regime di verifiche notoriamente più severo degli altri bonus e richiede requisiti tecnici più stringenti?

Sarebbe meglio, in un certo senso, bypassarlo e fare riferimento ai bonus ordinari, come il Sismabonus, per il quale sono previste aliquote a questo punto maggiori, potendo arrivare, per tutto il 2024, fino al 85% nel caso dei condomini con riduzione di due classi di rischio sismico. A prima vista, farlo non sembra possibile, perché se sono integrati i requisiti del Superbonus questo “scatta” in automatico. Ma ci sono degli spiragli che è il caso di evidenziare: come nel recente passato il contribuente si è sbracciato per modificare la realtà

al fine di rientrare a tutti i costi nella (ormai ex) maxi detrazione, potrebbe adesso comportarsi nello stesso modo (nei limiti della legalità), ma in senso opposto, per non rientrarvi e avere così libero accesso a bonus ordinari con aliquote maggiori.

### **Non si può scegliere quale bonus applicare**

Il primo a mettere nero su bianco il principio in base al quale, in vigenza di Superbonus, non è possibile optare per altre detrazioni, è stata la Commissione di Monitoraggio istituita presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici che, in risposta a un quesito posto dalle Entrate, ha espresso il parere prot. n. 8047 del 21/10/2020, che recita: *“Con l’emanazione del Supersismabonus è stata introdotta una modifica al Sismabonus sostituendo le percentuali detraibili ivi previste con un’unica percentuale pari al 110% determinando così, in relazione all’ambito soggettivo previsto dal co. 9 dell’art. 119 del DL. 34/2020, che nel periodo di valenza indicato all’interno dello stesso art. 119 non sussisterebbe la possibilità di scegliere quale agevolazione applicare”*.

A questo orientamento ha fatto eco l’AdE con la circolare n. 28/2022, in cui afferma che: *“Per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 per gli interventi di riduzione del rischio sismico [...], si applica la disciplina del Superbonus non sussistendo la possibilità per il contribuente di scegliere quale agevolazione applicare. In sostanza, per i soggetti destinatari del Superbonus che effettuano interventi antisismici su immobili ammessi a tale agevolazione l’aliquota di detrazione è elevata al 110% senza la possibilità di applicare le aliquote di detrazione indicate nel citato art. 16 del d.l. n. 63 del 2013. Resta fermo, invece, che la disciplina “ordinaria” del Sismabonus si applica in tutti gli altri casi esclusi dal Superbonus”*.

### **Possibile un’inversione di tendenza**

Applicando alla lettera il parere del Consiglio Superiore e la più chiara circolare delle Entrate, come detto, sembrerebbe non esserci alcuna libertà di scelta.

Chi non ha ancora iniziato i lavori, però, potrebbe ancora valutare di attuare fin da subito azioni inverse rispetto a quelle a cui si è assistito nei primi tempi del Superbonus, quando gli interessati si sono prodigati per attuare tutte le modifiche utili a ricadere sotto il suo ombrello di detrazione. Chi, facendo qualche calcolo, dovesse rendersi conto che realizzare i lavori (non ancora avviati) con il Superbonus richiederebbe interventi dalla durata talmente lunga da vedere sfumare le aliquote più alte (110% e 90%) potrebbe effettuare trasformazioni oggettive e soggettive del quadro dell’immobile per fare in modo di non ricadere affatto nel Superbonus. La citata circolare, infatti, è tanto esplicita nell’affermare l’impossibilità di scelta tra Sismabonus e Superbonus, quanto nel chiarire che *“la disciplina ordinaria del Sismabonus si applica in tutti gli altri casi esclusi dal Superbonus”*.

Si potrebbe allora valutare di intestare il bene a una società anziché a una persona fisica, dato che chi esercita attività d’impresa è escluso dal Superbonus. Oppure di mutare, con autonoma pratica edilizia, la destinazione d’uso di parte dell’immobile, per renderlo a prevalenza non residenziale.

Se si tratta di un edificio plurifamiliare con unico proprietario, questo potrebbe decidere di frazionarlo, per superare il limite delle 4 unità immobiliari ed uscire così dal recinto del Superbonus.

Tutto ciò facendo sempre una valutazione preventiva in termini di “abuso del diritto”, per evitare problemi in caso di controlli fiscali.

Inoltre va sempre tenuta d’occhio la durata dei lavori, perché il Sismabonus ordinario, salvo proroghe, scadrà definitivamente il 31 dicembre 2024, a differenza del Superbonus che, seppure con una percentuale inferiore (65%), proseguirà la sua corsa per tutto il 2025.

**A cura di Cristian Angeli**

*Ingegnere esperto di detrazioni fiscali applicate all’edilizia ([www.cristianangeli.it](http://www.cristianangeli.it))*