

## Bonus casa, le agevolazioni edilizie e le scadenze: le opzioni oltre al Superbonus

(Fonte: <https://www.corriere.it/>)

### Il calendario dei bonus edilizi

Con l'approvazione in Consiglio dei ministri di giovedì 16 febbraio e la pubblicazione lampo del decreto legge, il governo ufficializza lo stop alla cessione dei crediti e allo sconto in fattura non solo per il Superbonus ma per tutti i bonus edilizi ([Ecobonus, bonus ristrutturazione, bonus facciate, barriere architettoniche e Sismabonus](#)). La sola opzione in campo rimane la detrazione fiscale possibile, però, soltanto una volta sostenuta la spesa di tasca propria. Una scelta che ha suscitato preoccupazioni da parte di imprese e associazioni di categoria, ma ha creato anche frazioni all'interno della maggioranza. Sono, quindi, iniziati gli incontri a Palazzo Chigi per cercare una soluzione che soddisfi tutte le parti. Le due opzioni plausibili, al momento, sembrano essere **l'utilizzo del modello F24 per ampliare i margini di intervento delle banche** nell'acquisto dei crediti di imposta e la conferma della cessione del credito nel caso di lavori edili legati a interventi post sisma e di famiglie a basso reddito.

Alcuni incentivi edilizi rimangono comunque a disposizione, così come sono stati varati o come la legge di bilancio 2023 li ha modificati, mentre altri hanno, appunto, subito alcune modifiche con la recente normativa.

Vediamo, allora, nel dettaglio cosa cambia.

**Leggi anche:** [Superbonus, cessione dei crediti per i redditi bassi: la nuova ipotesi](#)

### Superbonus, Bankitalia: il limite alle cessioni penalizza i virtuosi

«Circa la metà degli investimenti che hanno beneficiato del Superbonus non si sarebbero cioè verificati in assenza dell'incentivo», ha spiegato Giacomo Ricotti, capo del servizio assistenza e consulenza fiscale di Bankitalia, durante la sua audizione in Senato. Ma «gli oneri della misura per il bilancio pubblico restano comunque ingenti» e sono cresciuti nel biennio con l'accelerazione della misura.

Con il meccanismo automatico e l'assenza di controlli, «il minore gettito che deriva dagli incentivi fiscali è più difficile da controllare – ha aggiunto, non permettendo quindi un monitoraggio del costo per il bilancio pubblico». Con gli strumenti a disposizione, quindi, secondo il consulente della Banca d'Italia, è possibile che «l'utilizzo effettivo degli incentivi da parte dei contribuenti si discosti dalle risorse stanziare».

In una prima fase, **la circolazione dei crediti d'imposta è stata praticamente illimitata**, ha argomentato Ricotti in audizione in Senato, e questo ha favorito lo sviluppo di ingenti volumi di frodi. Così si sono rese necessarie limitazioni alle cessioni «hanno contribuito al raggiungimento di questo obiettivo (ridurre le frodi, ndr), ma ha finito per penalizzare anche le imprese

virtuose».

«Il fatto che la quasi totalità dei [comportamenti fraudolenti abbia riguardato fattispecie prive in origine di un rigoroso](#) apparato di controlli di natura preventiva (asseverazione tecnica con copertura assicurativa e visto di conformità), conferma l'importanza di simili presidi», sottolinea Ricotti. In generale, quindi, «nel disegno di nuove misure agevolative» servirebbe «un potenziamento dei controlli nella fase iniziale, sia pure a scapito di un riconoscimento meno snello delle agevolazioni in capo ai beneficiari». Una serie di presidi «a monte», «di semplice applicazione, possono aiutare anche ad evitare onerose attività di controllo ex post, che contribuiscono a generare incertezza per gli operatori». **L'automatico riconoscimento degli incentivi**, «in assenza di qualsiasi forma di controllo preventivo, infatti, porta con sé il rischio che le misure siano utilizzate in modo improprio (ad esempio in assenza dei relativi presupposti) se non fraudolentemente, e questo anche a prescindere dalla forma in cui vengono attribuite (crediti d'imposta, deduzioni o detrazioni)», ha concluso Ricotti.

### **Ecobonus al 50% (o 65%)**

Ecobonus ancora in vigore fino al 31 dicembre 2024. Anche in questo caso non sono più previsti la cessione del credito e lo sconto in fattura, ma rimangono le seguenti condizioni: detrazione fino a un massimo del 50% (però massimali e percentuali di detrazione variano a seconda della tipologia di intervento) della spesa in dieci anni di quei **lavori che hanno lo scopo di aumentare il livello di efficienza energetica degli edifici**. Ne sono un esempio la sostituzione di serramenti e infissi, le schermature solari, le caldaie a biomassa, quelle a condensazione. [La percentuale sale a 65% per interventi particolari come l'installazione](#) di generatori di aria calda a condensazione, pompe di calore, collettori solari. A partire dal 2025, l'aliquota tornerà all'originale 36% su un massimo di spesa di 48 mila euro per unità immobiliare.

### **Bonus ristrutturazione al 50%**

Proseguirà per altri due anni, fino alla fine del 2024, il bonus ristrutturazione: detrazione del 50%, spalmata in dieci anni, su un limite massimo di spesa fino a 96 mila euro. La misura è destinata a interventi di manutenzione straordinaria, restauro, **risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità** immobiliari. Nell'ipotesi in cui l'intervento riguardasse le aree comuni degli edifici residenziali, inoltre, è possibile far rientrare nell'agevolazione anche i lavori di manutenzione ordinaria. Lo stop del governo a cessione dei crediti e sconto in fattura riguarda anche il bonus ristrutturazione.

Fino a che non saranno annunciate eventuali modifiche, dopo quella data l'agevolazione tornerà all'aliquota originale, pari al 36% su un massimo di spesa di 48 mila euro.

## Stop al bonus facciate

La manovra non ha prorogato il bonus facciate, agevolazione che permetteva di ottenere [uno sconto del 60% sulle spese sostenute nel 2022 e del 90%](#) su quelle sostenute nel 2020 e nel 2021 per il recupero o il restauro della facciata esterna (lavori edilizi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi), compresi interventi di pulitura o tinteggiatura esterna. La misura riguarda solamente gli immobili che si trovano in zone classificate “A” (centro storico) o “B” (zone di completamento). Rimangono esclusi, gli edifici ubicati nelle altre aree (“C” - zona di espansione, “D” - zona produttiva ed “E” - zona agricola). **Lo stop riguarda l’assegnazione**, mentre proseguono ovviamente i lavori su quegli immobili che hanno ricevuto il via libera entro il 31 dicembre 2022, per cui però non è più possibile ottenere la cessione del credito e lo sconto la fattura (a meno che non sia già stata richiesto e concesso).

## Sismabonus al 90%

Il Sismabonus rimarrà a disposizione dei cittadini ancora fino al 31 dicembre 2024, ma anche in questo caso senza più concedere cessioni del credito o sconti in fattura. Si tratta di una detrazione al **90% (partita al 110%) in cinque anni rispetto all’esborso sostenuto per l’adozione di misure antisismiche**, con un limite massimo di spesa pari a 96 mila euro. Dopo quella data, la percentuale dovrebbe tornare al valore originale, pari al 36% su un importo massimo di 48 mila euro. I lavori edilizi devono essere effettuati su edifici che si trovano nelle zone ad alta pericolosità di terremoti, quindi le cosiddette zone 1, 2 e 3.

## Bonus mobili: nuova formula dal 2023

Il bonus mobili è la misura che consente di acquistare, appunto, mobili o elettrodomestici ad alta efficienza energetica, quindi con una classe energetica non inferiore alla A per i forni, **alla E per lavatrici, lavasciugatrici e lavastoviglie**, alla F per frigoriferi e congelatori. Per poterne usufruire, l’immobile deve essere stato oggetto di interventi di ristrutturazione e recupero del patrimonio edilizio. Fino al 2022, la detrazione è stata pari 50% su acquisti fino a 10 mila euro, da primo di gennaio la manovra prevede che per gli anni 2023 e 2024 l’ammontare massimo scende a 8 mila euro, ma comunque superiore rispetto ai 5 mila previsti dalla normativa precedente.

## Proroga agli incentivi prima casa under 36

A partire dal 26 maggio 2021, con il decreto Sostegni bis, per fornire un aiuto economico i giovani con meno di 36 anni nell’acquisto del primo immobile, sono state varate una serie di agevolazioni. In particolare, l’esonero dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale. Per le compravendite soggette a Iva, è riconosciuto anche un **credito d’imposta di ammontare pari al tributo corrisposto in relazione all’acquisto**. Nel caso di finanziamenti destinati all’acquisto,

alla costruzione e alla ristrutturazione di immobili ad uso abitativo, sarà esentata anche l'imposta sostitutiva. Con la manovra il governo ha manifestato l'interesse a prorogare la misura per tutto il prossimo 2023: il contribuente deve possedere un Isee non superiore a 40 mila euro annui.

### **Bonus acqua potabile**

Ci sarà ancora un anno di tempo, invece, per il bonus acqua potabile, che al momento è in vigore fino al prossimo 31 dicembre 2023. Consiste in un credito di imposta pari al 50% del costo dell'intervento su un massimale di importo di 1.000 euro, che sale fino a 5 mila per gli immobili adibiti all'attività commerciale o istituzionale, per gli esercenti di attività d'impresa, arti e professioni e quelli non commerciali. L'obiettivo quello di ridurre il consumo di contenitori di plastica. I potenziali beneficiari sono coloro che vogliono acquistare sistemi per migliorare la **qualità dell'acqua erogata da un acquedotto al fine del consumo domestico**. Tra i lavori ammessi rientrano, ad esempio, l'installazione di sistemi di filtraggio, mineralizzazione e/o addizione di anidride carbonica alimentare.

### **Bonus verde**

Fino al termine del 2024, quindi per altri due anni, sarà ancora **disponibile il bonus verde, detrazione del 36%** su un ammontare complessivo non superiore a 5 mila euro per ciascun immobile. Tra i lavori ammessi, rientrano, ad esempio, quelli volti a sistemare le aree verdi, private, inserite in edifici, ad installare impianti di irrigazione o pozzi, e a realizzare coperture o giardini pensili. Danno diritto all'agevolazione anche le spese di progettazione e manutenzione connesse alla realizzazione degli interventi elencati.