

Cuneo, lì 27 gennaio 2023

Egr.

CLIENTE

Prot. n. 05/23/FISC

BONUS SU IMMOBILI E LEGGE DI BILANCIO 2023: LE NOVITÀ

È stata pubblicata la Legge Finanziaria 2023, contenente una serie di interessanti **novità**, in vigore dall'1.1.2023, in particolare in relazione alle agevolazioni per **interventi e compravendite di abitazioni**.

PROROGA AGEVOLAZIONI ACQUISTO "PRIMA CASA" UNDER 36

È confermata la **proroga dal 31.12.2022 al 31.12.2023** delle agevolazioni per favorire l'autonomia abitativa dei "giovani" per l'acquisto della "prima casa". In particolare per gli:

- **atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di "prime case"** (tranne quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 "di lusso");
- **atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà/usufrutto/uso e abitazione** relativi alle stesse,

stipulati nel periodo 26.5.2021 - 31.12.2023 è previsto l'**esonero** dal pagamento dell'imposta di registro, e delle imposte ipotecaria e catastale, a favore degli **under 36** con un **ISEE non superiore a 40.000 euro**.

In caso di acquisto della "prima casa" **soggetto ad IVA** (aliquota ridotta del 4%), considerato che l'IVA deve essere comunque corrisposta all'impresa cedente, l'agevolazione è riconosciuta sotto forma di **credito d'imposta** di ammontare pari all'IVA corrisposta, utilizzabile:

- in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti/denunce presentati dopo l'acquisizione del credito;
- in diminuzione dell'IRPEF dovuta in base alla dichiarazione da presentare successivamente all'acquisto;
- in compensazione nel mod. F24.

DETRAZIONI IVA ACQUISTO IMMOBILI CLASSE A/B

In sede di approvazione della Legge finanziaria è stata introdotta la possibilità di **detrarre ai fini IRPEF**, fino a concorrenza dell'imposta lorda, il **50% dell'IVA** dovuta sul corrispettivo di **acquisto di unità immobiliari residenziali, di classe energetica A/B, cedute da imprese costruttrici** o da Organismi di investimento collettivo del risparmio immobiliari.

La detrazione:

- spetta per gli acquisti effettuati **entro il 31.12.2023**;
- va ripartita in 10 quote annuali.

PROROGA DETRAZIONI SUPERAMENTO/ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Per le spese «sostenute» (con il **principio di cassa per i privati o di competenza per le imprese**) **dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2025** per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e **all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti**, da parte dei «contribuenti» (senza nessuna distinzione, quindi, anche per i soggetti Ires), è riconosciuta una **detrazione dall'imposta lorda**, fino a concorrenza del suo ammontare e da ripartire **in cinque quote annuali** di pari importo, del **75%** su un **ammontare complessivo di spesa agevolata non superiore a**:

- **50.000 euro** per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- **40.000 euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- **30.000 euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Questi limiti di spesa sono autonomi rispetto a quello di 96.000 euro previsto per gli interventi del bonus casa (interventi di recupero del patrimonio edilizio).

TERMINI PER DETRAZIONE 110% SU EDIFICI PLURIFAMILIARI

Con particolare riferimento all'ambito temporale di applicazione della detrazione del 110% per gli **interventi effettuati da Condomini e persone fisiche su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate**, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, a **seguito delle modifiche apportate dal "Decreto Aiuti quater" e dalla legge Finanziaria**, la detrazione **"Superbonus"** è riconosciuta nella misura del:

- **110%** fino al **31.12.2022**;
- **90%** nel **2023**;
- 70% nel 2024;
- 65% nel 2025.

Tali **nuovi termini e misure non riguardano**:

- gli interventi effettuati **da unico proprietario o in comproprietà su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate**, per i quali **alla data del 25.11.2022** risulta **presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)**;
- gli **interventi effettuati dai condomini** per i quali la **delibera assembleare** di approvazione dell'esecuzione dei lavori risulta **adottata entro il 18.11.2022**, a condizione che:
 - tale data sia attestata da apposita dichiarazione sostitutiva dall'amministratore del condominio/condomino che ha presieduto l'assemblea;
 - per tali interventi **alla data del 31.12.2022** risulta **presentata la CILA**;
- gli **interventi effettuati dai condomini** per i quali la **delibera assembleare** di approvazione dell'esecuzione dei lavori risulta **adottata tra il 19.11.2022 e il 24.11.2022**, a condizione che:
 - tale data sia attestata da apposita dichiarazione sostitutiva dall'amministratore del condominio/condomino che ha presieduto l'assemblea;
 - per tali interventi **alla data del 25.11.2022** risulta **presentata la CILA**;
- gli **interventi di demolizione e ricostruzione** degli edifici per i quali **alla data del 31.12.2022** risulta **presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo**.

Al ricorrere dei predetti casi, pertanto, risulta applicabile il riconoscimento della detrazione nella misura del **110% fino al 31.12.2023**.