

# Superbonus, ristrutturazioni, bonus facciate: gli sgravi e le nuove scadenze

## Le novità sui bonus casa: il decreto Aiuti bis e la conversione in legge

Il Superbonus si prepara allo sprint finale. Le premesse per la ripartenza della più rilevante e più discussa agevolazione immobiliare mai varata in Italia sono arrivate dalla conversione in legge del decreto Aiuti bis, con un emendamento approvato, per restare in tema, al fotofinish, con cui si sono sbloccati i crediti già ceduti e si sono poste le basi per dare il via libera a nuove operazioni. La nuova norma stabilisce che viene esclusa, tranne il caso di colpa grave o dolo, la responsabilità del cessionario per i crediti asseverati e la possibilità di fornire ora l'asseverazione per i crediti maturati prima del 21 novembre 2021, giorno a partire dal quale la normativa sulle cessioni è stata modificata.

### La scoperta delle frodi e il rallentamento

Il Superbonus non può funzionare senza che vi sia qualcuno disposto a pagare le opere al posto del contribuente: solo pochi, infatti, potrebbero permettersi di versare tutti e subito gli importi necessari (si tratta sempre nell'ordine delle decine di migliaia di euro) per effettuare i lavori. Per questo il decreto rilancio del 2020, istituendo il Superbonus, ha lasciato la possibilità a chi non possa o voglia pagare direttamente le opere e aspettare il rimborso fiscale di optare per lo sconto in fattura dell'impresa o per la cessione del credito con l'Erario. La stretta sulle norme dello scorso novembre a seguito della scoperta di frodi per quasi 6 miliardi di euro, solo in minima parte ascrivibili al Superbonus, ha portato a un forte rallentamento delle operazioni, cui è seguito in pratica il blocco da quando l'Agenzia delle Entrate, il 23 giugno

Le scadenze	
30 settembre 2022	Superbonus: avanzamento lavori almeno al 30% per case indipendenti
31 dicembre 2022	Superbonus: scadenza definitiva per le case indipendenti
31 dicembre 2022	Scadenza bonus facciate
31 dicembre 2022	Scadenza bonus barriere architettoniche
31 dicembre 2022	Scadenza bonus arredi con tetto a 10 mila euro
1° gennaio 2023	Il tetto del bonus arredi scende a 5.000 euro
31 dicembre 2023	Scadenza superbonus al 110% per i condomini e assimilati*
1° gennaio 2024	Il superbonus per condomini e assimilati scende al 70%
31 dicembre 2024	Scadenza superbonus 70% per condomini e assimilati
31 dicembre 2024	Scadenza ecobonus standard
31 dicembre 2024	Scadenza sismabonus standard
31 dicembre 2024	Scadenza bonus arredi**
31 dicembre 2024	Scadenza bonus verde
31 dicembre 2024	Scadenza bonus ristrutturazione al 50%
1° gennaio 2025	Il superbonus per condomini e assimilati scende al 65%
1° gennaio 2025	Il bonus manutenzione scende al 36% e il tetto a 48 mila euro
31 dicembre 2025	Scade definitivamente il superbonus

\*a condizione che entro il 30 settembre 2022 sia stato compiuto almeno il 30% dei lavori  
\*\*5.000 euro per le spese da effettuare dal 1° gennaio 2023

scorso, ha emanato una circolare con cui metteva una serie di ulteriori paletti alla cessione dei crediti effettuati dalle banche, in quanto soggetti tenuti ad osservare estrema diligenza nel valutare le operazioni.

### La stretta delle banche

I profili che secondo l'Agenzia possono denotare operazioni a rischio e quindi scarsa diligenza lasciano il campo a un'ampia discrezionalità di interpretazione e le banche hanno deciso, anche su indicazione abbastanza esplicita dell'Abi, l'Associazione di categoria, di bloccare il business per non correre il rischio di vedersi i crediti sequestrati. Al momento però rimangono anche alcune criticità. Innanzitutto, è necessario che l'Agenzia delle Entrate riformuli la parte della circolare riguardante le responsabilità dei cessionari. Inoltre, il fatto che le banche possano tornare a fare operazioni di cessione non significa che siano obbligate a farle e certamente non

## Il doppio tetto di spesa

La spesa massima per unità immobiliari per i lavori trainanti

Unità immobiliari	Coibentazione	Centrale termica
1	50.000	30.000
8	320.000	160.000
10	380.000	190.000
20	680.000	340.000
30	980.000	490.000
40	1.280.000	640.000
50	1.580.000	790.000
75	2.330.000	1.165.000
100	3.080.000	1.540.000
150	4.580.000	2.290.000
200	6.080.000	3.040.000

le faranno alle condizioni dello scorso novembre con il costo del denaro molto più basso: allora le offerte partivano da 100 euro ogni 110 euro di credito e arrivavano anche a 105. Alla ripartenza ci si può aspettare che non si arriverà neppure a 100.

## Le caratteristiche

A agevolazione	Importo detrazione	Tetto detrazioni	Cessione/sconto in fattura	Visto conformità
Superbonus eco e sisma			Sì	
Case indipendenti	110% in 4 anni	Super sismabonus 96 mila euro Super ecobonus (vedi tabella "I limiti")		Super sisabonus in tutti i casi; Super ecobonus sempre a meno che non si opti per detrazione diretta e si invii dichiarazione redditi precompilata
Condomini ed equiparati*	110% in 4 anni 70% nel 2024 65% nel 2025			
Bonus facciate	60% in 19 anni	Nessuno	Sì	Sempre
Sismabonus ordinario	Dal 50 all'85% in 5 anni	96 mila euro	Sì	Sempre
Bonus barriere architettoniche	75% in 5 anni	Da 30 a 50 mila euro per unità immobiliare	Sì	Solo in caso di cessione per opere che richiedono autorizzazione comunale e di importo superiore a 10 mila euro
Ecobonus ordinario	50-75% in 10 anni	A seconda delle opere	Sì	
Bonus ristrutturazione	50% in 10 anni	96 mila euro	Sì	
Bonus arredi	50% in 10 anni	10 mila euro in 10 anni	No	No
Bonus verde	50% in 10 anni	5.000 euro in 10 anni	No	No

\*edifici a proprietà unica con un minimo di due e un massimo di 4 appartamenti

### Come funziona la cessione del credito

Continuiamo a parlare di banche, ma in teoria chiunque potrebbe accettare una cessione. Nella realtà prima o poi la catena delle cessioni finisce per passare presso una banca, visto che a questo portano le regole in vigore. Chi effettua i lavori può cedere il credito a chi vuole **oppure optare per lo sconto in fattura da parte dell'impresa**. Dopo questo primo passaggio il secondo deve avvenire obbligatoriamente a favore di un soggetto vigilato (banca, assicurazione, finanziaria) e così il terzo. Ma a questo punto solo alle banche è data la possibilità successiva di rimettere sul mercato i crediti, cedendoli a loro clienti professionali o partite Iva ed è inevitabile che almeno il terzo passaggio veda coinvolta una banca.

### Le difficoltà

Le nuove norme però rendono molto più complicata la cessione di crediti diversi dal Superbonus. In particolare ci riferiamo a ecobonus, bonus barriere

architettoniche e bonus manutenzione. Per queste agevolazioni il ricorso all'asseverazione dei costi è facoltativo quando le opere valgano meno di 10 mila euro o non richiedano autorizzazioni comunali. Finirà che i cessionari, per essere esentati da responsabilità chiederanno in tutti i casi la certificazione della congruità dei costi, con un aumento delle spese da parte di chi cede il credito a fronte di offerte molto meno allettanti: su una spesa di 100 euro per bonus ristrutturazione da cui deriva un credito di 50 difficile spuntare più di 35 euro.

### Villette e 110%, prossima scadenza il 30 settembre

Il tempo stringe per il superbonus. Non c'è stata proroga per le case unifamiliari e quindi entro il 30 settembre chi sta effettuando le opere dovrà dimostrare tramite documentazione sottoscritta dal direttore dei lavori che è stato compiuto almeno il 30% degli interventi, conteggiando a tale scopo anche le opere non coperte dal superbonus. Solo a

questa condizione ci saranno ancora tre mesi per ottenere il 110%; le opere che oggi ne avrebbero diritto e che al 31 dicembre non risulteranno fatturate saranno agevolabili con l'ecobonus standard. In apparenza c'è ancora tempo per i condomini che non hanno ancora deciso per l'avvio dei lavori perché la scadenza è il 31 dicembre 2023, mentre per i due anni successivi il superbonus si potrà ottenere con percentuali. In realtà se si considerano i tempi necessari per dare l'avvio ai lavori in condominio il periodo a disposizione non è molto. Di certo chi volesse avviare oggi l'iter non vedrebbe i ponteggi prima del 2023. Servono tre-quattro mesi almeno da quando arriva in assemblea la delibera per affidare la diagnosi termica dell'edificio a quando la delibera dei lavori diventa pienamente operativa, considerando che oltre ai tempi necessari per la diagnosi e la delibera finale bisogna aspettare almeno un mese dopo l'invio del verbale di assemblea per essere sicuri che non vi siano impugnazioni. E questo a patto di trovare un'impresa disponibile a lavorare da subito e infine avere la certezza di ottenere sconto in fattura o cessione del credito. Insomma, un percorso a ostacoli il cui avvio va valutato con molta prudenza.

Molto più agevole l'iter per le case plurifamiliari (da 2 a 4 alloggi) con proprietà unitaria visto che non ci sono assemblee da fare.

### Barriere e facciate, le due strade alternative dal 1° gennaio

Il 31 dicembre, salvo una proroga che però non si può escludere, scade il bonus per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

## La mappa

Dati aggiornati al 31 agosto 2022 – Fonte: Enea

Interventi asseverati	243.907
Spesa per lo Stato già maturata	33.450.596.962
Spesa per lo Stato a lavori conclusi	47.320.342.343
<b>Condomini e assimilati</b>	
Interventi asseverati	35.321
Spesa per lo Stato già maturata	13.811.133.602
Spesa per lo Stato a lavori conclusi	20.657.503.051
Costo medio dei lavori	584.850
<b>Edifici unifamiliari</b>	
Interventi asseverati	134.397
Spesa per lo Stato già maturata	11.035.606.161
Spesa per lo Stato a lavori conclusi	15.164.657.657
Costo medio dei lavori	112.835
<b>Unità funzionalmente indipendenti (es villette a schiera)</b>	
Interventi asseverati	74.184
Spesa per lo Stato già maturata	5.562.284.867
Spesa per lo Stato a lavori conclusi	7.195.567.852
Costo medio dei lavori	96.996

L'agevolazione consiste in una detrazione delle spese del 75% delle spese sostenute per interventi in edifici esistenti (nelle nuove costruzioni non avrebbe senso perché devono già essere privi di barriere) e che rispettino le caratteristiche indicate dal Dm 236/89. Il tetto di spesa per ogni unità immobiliare è uguale a quello previsto per il cappotto termico nel superbonus e quindi: 50.000 euro per gli edifici unifamiliari; 40.000 euro per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari; 30.000 euro quando le unità sono da nove in su.

Ci sono altre due strade per ottenere agevolazioni sull'abbattimento di barriere: la prima è il bonus ristrutturazione, ma essendo meno conveniente non ha senso in questa fase; la seconda è fare i lavori assieme quelli del superbonus, ottenendo il 110%, con tutte le complicazioni che la scelta comporta e comunque gli interventi devono accompagnarsi ad almeno un'opera trainante.

Nessuna ragionevole prospettiva di

proroga per l'altra agevolazione che scade a fine anno, il bonus facciate. Nella versione ancora in vigore per queste poche settimane prevede un rimborso del 60% in dieci anni senza limiti di spesa ma ora il visto di conformità sui costi è obbligatorio e le truffe allo Stato con le cessioni del credito (che per la maggior parte dei casi sono state fatte proprio con il bonus facciate) sono molto più difficili. Chi vuol rifare la facciata dal 1° gennaio dovrà ricorrere al bonus ristrutturazione se i lavori si limitano a una semplice rinfrescata dell'intonaco, altrimenti si può percorrere la strada dell'ecobonus, con la possibilità di ottenere fino al 75% della spesa negli edifici condominiali.

### Ecobonus standard: agevolazione più magra ma c'è meno burocrazia

L'ecobonus standard di fatto agevola le stesse opere e gli stessi acquisti che sono interessati dal Superbonus ma l'intervento pubblico copre, a seconda dei lavori, tra il 50 e l'85% della spesa in dieci anni. L'appeal fiscale sulla carta è quindi minore ma anche le norme a cui sottostare sono molto meno stringenti. Inoltre, l'ecobonus ha dalla sua due vantaggi non trascurabili: si può chiedere per più di due unità immobiliari e soprattutto è applicabile anche agli immobili non residenziali e ai soggetti Ires. Dicevamo che l'entità del bonus varia molto, per arrivare all'80 e all'85% è necessario abbinare i lavori di efficientamento energetico a quelli di consolidamento statico, e quindi oggi si indirizzano all'ecobonus soprattutto gli immobili strumentali, che non hanno diritto al superbonus sismico.

Quanto alle procedure, la differenza fondamentale rispetto al Superbonus è che basta documentare un migliora-

mento delle prestazioni energetiche dell'edificio, ma non è necessario un salto di classe. Per i lavori di maggiore impegno (come la riqualificazione energetica di un condominio) bisogna redigere al termine delle opere un'Attestazione di prestazione energetica (per il superbonus ne serve una anche a inizio lavori), inoltre è richiesta un'asseverazione del professionista che certifichi la rispondenza dei requisiti tecnici prescritti dalle norme.

Se non si chiede la cessione del credito non serve il visto di conformità.

Per acquisti di minore impegno (ad esempio gli infissi o il cambio di una caldaia con potenza inferiore a 100 kW) basta la certificazione del produttore. La documentazione va inviata all'Enea entro 90 giorni dal termine dei lavori.

### Bonus ristrutturazione, dal 2025 scende al 36%: le clausole

Il bonus ristrutturazione ha superato i 25 anni di vita, ma per la semplicità delle procedure trova ancora un largo impiego. Attualmente prevede una detrazione fiscale del 50% in 10 anni calcolata su un tetto massimo di 96 mila euro per immobile.

### Il bonus è stabilizzato e dal 2025 comunque continuerà, anche se, salvo modifiche, nella misura ridotta del 36% su un tetto di 48 mila euro.

I soggetti che possono accedere sono gli stessi del superbonus; quindi, le persone fisiche per i lavori nelle unità immobiliari residenziali mentre per i lavori nelle parti comuni condominiali e nei condomini con almeno il 50% di superficie residenziale le agevolazioni si applicano anche agli immobili non residenziali per le parti comuni. Non c'è però un limite al numero di appartamenti per cui si può ottenere.

## I limiti

I costi massimi stabiliti per i singoli interventi dal Ministero per la Transizione Ecologica per le opere e i materiali legati al superbonus

Tipologia di intervento	Spesa massima	Tipologia di intervento	Spesa massima
<b>Riqualificazione energetica globale</b>		<b>Sostituzione di chiusure trasparenti, comprensive di infissi. Zone climatiche A,B e C</b>	
Zona climatica A, B, C	960 €/mq	Serramento	660 €/mq
Zona climatica D, E, F	1.200 €/mq	Serramento + chiusura oscurante	780 €/mq
<b>Strutture opache orizzontali: isolamento coperture</b>		<b>Zone climatiche D, E ed F</b>	
Esterno	276 €/mq	Serramento	780 €/mq
Interno	120 €/mq	Serramento + chiusura oscurante	900 €/mq
Copertura ventilata	300 €/mq	Schermature solari automatizzate	276 €/mq
<b>Strutture opache orizzontali: isolamento pavimenti</b>		<b>Collettori solari</b>	
Esterno	144 €/mq	Scoperti	900 €/mq
Interno	180 €/mq	Piani vetrati	1.200 €/mq
Terreno	180 €/mq	Sottovuoto e a concentrazione	1.500 €/mq
<b>Strutture opache verticali: isolamento pareti perimetrali</b>		<b>Caldaie ad acqua e generatori di aria calda a condensazione*</b>	
Esterno diffusa (zone A, B, C/D,E,F)	180/195 €/mq	Fino a 35 Kw	240 €/kw
Interno (zone A, B, C/D, E, F)	96/104 €/mq	Oltre 35 Kw	216 €/kw
Parete ventilate (zone A, B, C/D, E, F)	240/260 €/mq		
Tipologia di intervento	Spesa massima	Tipologia di intervento	Spesa massima
<b>Micro-cogeneratori*</b>		<b>Generatori a biomasse combustibili*</b>	
Motore endotermico/altro	3.720 €/KW	Fino a 35 Kw	420 €/kw
Celle a combustibile	25.000 €/KW	Oltre 35 Kw	540 €/kw
<b>Pompe di calore*</b>		<b>Scaldaacqua</b>	
Compressione aria aria	720 €/KW	Fino a 150 litri di accumulo	1.200 €
Compressione - altro tipo	1.560 €/KW	Oltre 150 litri di accumulo	1.500 €
Pompe di calore geotermiche	2.280 €/KW	Building automation	60 €/mq
Sistemi ibridi*	1.860 €/KW		

\*al massimale si aggiungono € 180/mq per sistemi radianti a pavimento e € 60/mq negli altri casi, quando i lavori prevedono il rifacimento di un sistema preesistente

Per le singole unità immobiliari il bonus si può chiedere per le opere di manutenzione straordinaria (interventi di sostituzioni di parti o impianti dell'immobile senza aumento della volumetria), di risanamento conservativo (ripristino delle caratteristiche dell'immobile) o di ristrutturazione edilizia

(interventi con modifica della volumetria). In condominio sono agevolate anche le opere di manutenzione ordinaria. Collaterale al bonus ristrutturazione è il bonus arredi: agevola l'acquisto di mobili o grandi elettrodomestici, con un tetto massimo di spesa di 10 mila euro, con restituzione del 50%

in 10 anni, ma a condizione che l'acquisto dei beni sia effettuato nel contesto di lavori edilizi agevolati dal bonus ristrutturazione. Dal 2023 il tetto scenderà a 5.000 euro.

A differenza degli altri bonus, i pagamenti possono essere effettuati anche con bancomat o carta di credito.