

Novità in materia di SUPERBONUS

- **Art. 1, comma 894**

Modifiche all'art. 119 DL. 34/2020 – Deroghe per utilizzare il Superbonus 110% sulle spese nel 2023

L'art. 1, **comma 894** della Legge di Bilancio 2023 prevede che **la rimodulazione del Superbonus di cui all'articolo 9, comma 1, lettera a), numero 1), del decreto legge 176/2022** (c.d. Decreto Aiuti quater) **non si applica**:

- agli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini per i quali, alla data del 25 novembre 2022, risulta presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77;
- agli interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulta adottata in data antecedente alla data di entrata in vigore del decreto-legge 18 novembre 2022, n. 176, sempre che tale data sia attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata ai sensi dell'articolo 47 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, dall'amministratore del condominio ovvero, nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, non vi sia l'obbligo di nominare l'amministratore e i condomini non vi abbiano provveduto, dal condomino che ha presieduto l'assemblea, e a condizione che per tali interventi, alla data del 31 dicembre 2022, risulti presentata la CILA, ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, del citato decreto legge n. 34 del 2020;
- agli interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulta adottata in una data compresa tra quella di entrata in vigore del decreto-legge 18 novembre 2022, n. 176, e il 24 novembre 2022, sempre che tale data sia attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata ai sensi dell'articolo 47 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, dall'amministratore del condominio ovvero, nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, non vi sia l'obbligo di nominare l'amministratore e i condomini non vi abbiano provveduto, dal condomino che ha presieduto l'assemblea, e a condizione che per tali interventi, alla data del 25 novembre 2022, risulti presentata la CILA, ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, del citato decreto-legge n. 34 del 2020;
- agli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, per i quali alla data del 31 dicembre 2022 risulta presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

LEGGE DI BILANCIO 2023 [art. 1, comma 894 L. 197/2022]		
CONDOMINI		
Aliquota Superbonus	Data di approvazione della delibera di esecuzione dei lavori	Data di presentazione CILAS
110% nel 2023	Entro il 18 novembre 2022 ⁽¹⁾	Entro il 31 dicembre 2022
	Compresa tra il 19 novembre e il 24 novembre 2022 ⁽²⁾	Entro il 25 novembre 2022
90% nel 2023	Dal 25 novembre 2022	—
PROPRIETARI UNICI DI EDIFICI COMPOSTI DA 2 A 4 UNITA' IMMOBILIARI AUTONOMAMENTE ACCATASTATE		
Aliquota Superbonus	Data di approvazione della delibera di esecuzione dei lavori	Data di presentazione CILAS
110% nel 2023	—	Entro il 25 novembre 2022 ⁽³⁾
90% nel 2023	—	Dal 26 novembre 2022
DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEGLI EDIFICI		
Aliquota Superbonus	Data di approvazione della delibera di esecuzione dei lavori	Data di presentazione istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo
110% nel 2023	—	Entro il 31 dicembre 2022 ⁽⁴⁾
90% nel 2023	—	Dal 1° gennaio 2023

⁽¹⁾ cfr. art. 1, comma 894, lett. b)

⁽²⁾ cfr. art. 1, comma 894, lett. c)

⁽³⁾ cfr. art. 1, comma 894, lett. a)

⁽⁴⁾ cfr. art. 1, comma 894, lett. d)

Con la Legge di Bilancio, dunque, si è confermato il limite della possibilità di fruizione del Superbonus con l'aliquota maggiorata al 110% per alcuni possibili interventi in presenza di determinati requisiti temporali, ovvero in funzione:

- ✓ della data della delibera assembleare per l'approvazione dell'esecuzione dei lavori;
- ✓ della data di presentazione della comunicazione di inizio lavori asseverata per il Superbonus (CILAS) o dell'istanza necessaria in caso di interventi di demolizione e ricostruzione.

Nello specifico, **per gli interventi effettuati dai condomini** – ovvero nel caso di edifici in condominio o assimilati tali per la presenza di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, **l'aliquota maggiorata al 110% sulle spese sostenute per tutto il 2023**, infatti, **potrà essere utilizzata:**

- nel caso in cui la **data di approvazione della delibera di esecuzione dei lavori** risulti essere **anteriore a quella di entrata in vigore del D.L. 176/2022** (entrato in vigore il 19 novembre 2022), e sia stata presentata la **CILAS entro il 31 dicembre 2022** [vedasi **art. 1, comma 894, lett. b)**];

- nel caso in cui la **data di approvazione della delibera di esecuzione dei lavori** risulti essere **compresa tra quella di entrata in vigore del D.L. 176/2022** (entrato in vigore il 19 novembre 2022) **e il 24 novembre 2022**, e sia stata presentata la **CILAS entro il 25 novembre 2022** [vedasi **art. 1, comma 894, lett. c)**].

Per tali soggetti, resta, dunque, **esclusa la possibilità di fruire del Superbonus al 110%** nel caso in cui la **data di approvazione della delibera di esecuzione dei lavori sia successiva al 24 novembre 2022**. In quest'ultima ipotesi, difatti, il Superbonus si riduce dal 110% al 90% per le spese sostenute nel 2023.

Riguardo la **data di approvazione della delibera di esecuzione dei lavori**, viene precisato che la stessa dovrà essere attestata con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata ai sensi dell'articolo 47 del dpr n. 445/2000:

- dall'amministratore del condominio;
- dal condomino che ha presieduto l'assemblea, nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, non vi sia l'obbligo di nominare l'amministratore (mini condomini sotto le 8 u.i) e i condomini non vi abbiano provveduto.

Per quanto riguarda gli **interventi realizzati dalle persone fisiche proprietarie o comproprietarie di edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari autonomamente accatastate**, il **110%** è confermato **per le spese sostenute nel 2023** a condizione che la **CILAS** risulti **effettuata entro la data del 25 novembre 2022**, così come già previsto nel D.L. 176/2022 [vedasi **art. 1, comma 894, lett. a)**].

Relativamente agli **interventi comportanti la demolizione e ricostruzione degli edifici**, si potrà fruire del **Superbonus al 110% nel 2023** se alla **data del 31 dicembre 2022** risulti **presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo** [vedasi **art. 1, comma 894, lett. d)**].

Per completezza di informazione, da un confronto tra le disposizioni in esame e quelle introdotte con **l'articolo 9, co. 1, lett. a), num. 1) del D.L. 176/2022** (c.d. *Decreto Aiuti quater*), si evidenzia che le uniche modifiche apportate in merito alla riduzione dell'aliquota sin **dal 2023, dal 110% al 90%** della misura del Superbonus riguardano:

- **esclusivamente per gli interventi su edifici condominiali**, l'estensione temporale di scadenza della presentazione della Cilas (con il D. Aiuti quater¹ entro il 25 novembre 2022, ora con la Legge di Bilancio entro il 31 dicembre 2022), nel caso in cui la delibera assembleare che abbia approvato i lavori risulti adottata in data antecedente al 18 novembre 2022;
- **per gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici**, l'estensione temporale di scadenza della presentazione di istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo (con il D. Aiuti quater² entro il 25 novembre 2022, ora con la Legge di Bilancio entro il 31 dicembre 2022).

¹ Si veda art. 9, comma 2, lett. a) D.L. 176/2022

² Si veda art. 9, comma 2, lett. b) D.L. 176/2022

- **Art. 1, comma 895**
Copertura finanziaria

L'art. 1, **comma 895** della Legge di Bilancio 2023 **stabilisce la copertura finanziaria** degli oneri derivanti dall'applicazione della misura, che sono pari a **600.000 euro nell'anno 2023**, a 61,3 milioni di euro nell'anno 2024, a 59,1 milioni di euro per ciascuno degli anni 2025, 2026 e 2027.

Viene stabilito, altresì, che, **le disposizioni di cui ai commi in esame entrano in vigore il giorno stesso della loro pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.**

Quest'ultima disposizione, in particolare, è stata introdotta al fine di non consentire una modifica retroattiva che riguardi la presentazione della Cilas o l'acquisizione del titolo entro il 31 dicembre 2022.