



**Comploj Vieider Lorenzon
Lechner Zanellato**

PDC Partner
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti

PDC Partner

Senior partner

Dott. Lodovico Comploj
Dott. Emilio Lorenzon
Dott. Josef Vieider
Dott. Alessandro Zanellato
Dott. Martin Lechner

**Wirtschaftsprüfer und
Steuerberater / Dottori commercialisti**

Dott.ssa Elena Gattolin
Dott.ssa Sabrina Tabiaddon,
Dott.ssa Monika Mattivi,
Dott. Nicola Sartori,
Dott. Roberto Dal Canton
Dott. Thomas Pichler
Dott. Samuel Vittur
Dott. Christian Gentilini
Dott. Stefan Lanznaster
Dott.ssa Martina Santin
Dott.ssa Serena Giacomozzi
Dott. Lorenz Bonadio
Dott.ssa Giulia Fortin

Bilanzbuchhalter / Esperto contabile

Antonio Goccev

A tutti i clienti
Loro indirizzi

Circolare Nr. 02/2023

Bolzano, 9 gennaio 2023

Oggetto: Finanziaria 2023 – Novità nel settore immobiliare ed in edilizia

Di seguito Vi informiamo riguardo alle principali novità contenute nella Finanziaria per il 2023 (L. 197/2022) riguardanti il **settore immobiliare e l'edilizia**. Le norme sono entrate in vigore **dal 1° Gennaio 2023** e sono contenute nei vari commi dell'Art. 1 della Legge stessa.

1. Detrazioni di imposta e agevolazione per gli immobili:

Di seguito una breve panoramica delle principali detrazioni di imposta usufruibili nel 2023 con riguardo ai vari lavori di ristrutturazione:

**Detrazione
del 50% per
ristruttura-
zione – proro-
gata senza
modifiche**

La **detrazione fiscale per le opere di recupero degli edifici residenziali nella misura del 50% sulle spese fino a 96.000 euro** (invece del 36% su un massimo di 48.000 euro) prevista ai sensi dell'Art. 16-bis del TUIR è stata prorogata fino al **31 dicembre 2024**.

Promemoria: questo beneficio è generalmente disponibile solo per le abitazioni e le pertinenze, può essere utilizzato solo ai fini dell'IRPEF ed è usufruibile in 10 rate annuali.



**Detrazione
per l'acquisto
di abitazione
ristrutturata**

La **proroga al 2024** vale anche per l'acquisto, entro 18 mesi dalla fine dei lavori, di immobili in edifici completamente ristrutturati da imprese di costruzione (limite massimo 25% del prezzo d'acquisto). Quindi fino a fine 2024 si potrà usufruire della detrazione pari al 50% del 25% del prezzo di acquisto; la detrazione non potrà superare il limite massimo di 48.000 Euro per abitazione ed è usufruibile in 10 rate annuali di eguale importo.

**Detrazione
65% per in-
terventi effi-
cienza ener-
getica**

Anche la detrazione fiscale del **65% sulle spese per opere di riqualificazione energetica** (commi 344-349 art. 1 L. 296/2006) è stata prorogata fino al **31.12.2024**.

La detrazione in generale è pari al 65% della spesa, mentre per le finestre, per le schermature solari e per gli impianti di climatizzazione è pari al 50%. Per i lavori eseguiti sulle parti comuni rimangono in vigore fino a fine 2024 le detrazioni maggiorate, pari al 75% o al 70%.

I requisiti di accesso e le relative soglie massime di spesa sono rimasti invariati rispetto allo scorso anno.

Promemoria: le detrazioni relative alle spese per la riqualificazione energetica sono applicabili anche agli immobili strumentali/commerciali e possono quindi essere usufruite anche dalle imprese, indipendentemente dalla loro forma giuridica. La detrazione fiscale spetta generalmente in dieci rate annuali di pari importo.

Importante: in base ad un provvedimento del 6 agosto 2020, per gli interventi eseguiti a partire da ottobre 2020, oltre alle altre certificazioni tecniche già note (come la comunicazione all'ENEA), sono necessarie anche apposite perizie, con le quali viene certificata la congruità delle spese sostenute (in Alto Adige facendo riferimento al listino prezzi delle linee guida provinciali). Pertanto è necessaria la cd. **asseverazione della congruità delle spese**, a meno che non si tratti di interventi minori, cioè di importo fino a 10.000 Euro o di interventi per i quali non è necessaria una concessione edilizia.

**Proroga e
modifiche alla
detrazione del
110%
(comma 894)**

In questo ambito la normativa distingue tra condomini, tra i quali ai fini fiscali sono ricompresi tutti gli edifici composti da almeno due unità abitative, anche se di proprietà di un'unica persona fisica, e gli edifici singoli (non condomini).

- La detrazione del 110% per le abitazioni unifamiliari e per le case a schiera, così come per le unità abitative cd „indipendenti“ situate in condomini (che non



ricadono però nella definizione di condominio), come noto è terminata al **30 giugno 2022**, ad esclusione dei casi in cui al **30 settembre 2022** siano stati eseguiti almeno il 30% dei lavori programmati. In tali casi la detrazione del 110% spetta ancora, per le spese sostenute entro il **31 marzo 2023**. Tale proroga è stata concessa proprio con la Legge Finanziaria.

- Per gli interventi eseguiti dai cd. **condomini** invece la detrazione del 110% si doveva originariamente applicare ancora per i lavori eseguiti fino al 31 dicembre 2023, dopodiché avrebbe dovuto ridursi al 70% nel 2024 ed al 65% nel 2025. In un secondo momento però è stato stabilito di ridurre al 90% la detrazione spettante per il 2023 e di limitare fortemente i requisiti soggettivi per accedere alla detrazione stessa (si veda la nostra ultima circolare: limiti di reddito e solo per abitazione principale).

Con la Legge Finanziaria ora è stato stabilito che la riduzione della detrazione dal 110% al 90% e le limitazioni soggettive per il 2023 non si applicano se

- il condominio al 25 novembre 2022 aveva già depositato comunicazione di inizio lavori („CILA“); oppure
 - il condominio entro il 19 novembre 2022 ha ottenuto l’approvazione dei lavori ed entro il 31 dicembre 2022 ha spedito la cd. „CILA“, oppure
 - nel caso di demolizione e ricostruzione di un condominio per il quale al 31 dicembre 2022 è stata presentata al Comune competente la richiesta di concessione.
- Nel caso in cui sia soddisfatto uno di questi tre requisiti, anche per il 2023 il condominio potrà usufruire della detrazione del 110% secondo le „vecchie“ regole ed ancora più importante: non si applicano le limitazioni secondo le quali solo i contribuenti con un reddito fino ad un massimo di 15.000 Euro per membro familiare e solo per lavori eseguiti sulla abitazione principale, potranno usufruire della detrazione in esame.

Conclusione: dal 2023 la detrazione del 110% non è più applicabile, se non è soddisfatto almeno uno dei tre requisiti sopra elencati.

**Superbonus
110% e im-
pianti fotovol-
taici (comma
10)**

Alle Onlus ed alle Associazioni di Volontariato, come anche alle Associazioni di Promozione Sociale (cd. APS) iscritte nell’apposito Registro, è riconosciuto un credito di imposta del 110% per l’installazione di impianti fotovoltaici con una potenza massima fino a 200Kw. La detrazione è inoltre estesa, a determinate condizioni, anche agli impianti realizzati nell’ambito di comunità energetiche.



**Bonus mobili
ed elettrodomestici
(comma 277)**

Il bonus mobili del 50% per **l'acquisto di mobili ed elettrodomestici** (solo di classe energetica A+ oppure A per i forni), in concomitanza con lavori di ristrutturazione è stato prorogato al **31.12.2024** già lo scorso anno. Ora sono stati nuovamente variati i limiti di spesa:

- 2022 limite di 10.000 Euro
- 2023 limite di 8.000 Euro e
- 2024 limite di 5.000 Euro.

Per l'acquisto degli elettrodomestici è necessaria anche la comunicazione ENEA. Inoltre può usufruire della detrazione nel 2023 solo chi abbia iniziato dopo il **1° gennaio 2022** lavori di ristrutturazione sulla propria abitazione; non è invece necessario che i lavori siano stati anche pagati. Per gli anni successivi il termine si sposta in avanti di un anno.

La detrazione spetta anche per l'arredo di immobili acquistati dall'impresa edile che li ha ristrutturati, se l'acquisto è avvenuto dopo il 1° Gennaio 2022.

La detrazione spetta in dieci rate annuali di pari importo.

**Bonus
„verde“**

Il cd. „bonus verde“, introdotto nel 2017 per gli interventi su giardini, terrazze e aree verdi, è stato già prorogato lo scorso anno fino al **31.12.2024**. Ricordiamo che alle persone fisiche spetta una detrazione del 36% con un limite massimo di spesa di 5.000 Euro (la detrazione massima ammonta quindi ad Euro 1.800) per ogni abitazione sulla quale sono effettuati gli interventi sopra indicati. La detrazione spetta sempre in 10 rate annuali di pari importo, sempreché i pagamenti avvengano con mezzi tracciabili. A differenza di quanto previsto per il „bonus mobili“, in questo caso non è necessario che l'abitazione cui si riferiscono i lavori sia oggetto di lavori di ristrutturazione. Possono usufruire della detrazione sia il proprietario o altro titolare di diritto reale sull'abitazione, ma anche l'affittuario o il comodatario, se hanno sostenuto le relative spese.

Bonus facciate

Il **bonus facciate**, introdotto con la Finanziaria per il 2020, non è stato prorogato.

**Abbattimento
barriere**

Il bonus introdotto lo scorso anno per il solo 2022 finalizzato ad incentivare l'abbattimento delle barriere architettoniche è stato prorogato di 3 anni, fino al 31



architettoniche (comma 365)

dicembre 2025. Ricordiamo che la detrazione è pari al 75% delle spese ed è usufruibile in 5 rate annuali di pari importo.

Per i costi rientranti nel bonus, valgono i seguenti limiti massimi:

- 50.000 Euro per le case unifamiliari,
- 40.000 Euro per ogni unità abitativa, in edifici con unità abitative da 2 a 8,
- 30.000 Euro per ogni unità abitativa, in edifici con più di 8 unità.

La detrazione spetta per tutti i tipi di immobili e non è soggetta a limitazioni soggettive, pertanto possono usufruirne **anche le imprese**, che per esempio costruiscono un ascensore in un edificio adibito ad ufficio.

Per quanto riguarda i condomini, con la Finanziaria di quest'anno è stata abbassata la soglia di consensi necessaria nell'assemblea condominiale: ora è sufficiente la maggioranza di consensi in un'assemblea che rappresenti almeno un terzo dei millesimi totali.

I requisiti tecnici richiesti agli interventi agevolati, sono stabiliti nel Decreto Ministeriale N. 236/1989.

Sismabonus (comma 37 Finanziaria 2022)

Il sisma-bonus di cui all'art. 16, comma 1-quinquies del DL 63/2013, nella misura del 75% o dell'85% delle spese ammesse, comportanti un miglioramento della classe sismica, fino ad un max. di 96.000 Euro per unità abitativa, è fruibile fino alla **fine del 2024**. La detrazione spetta in 5 rate annuali di pari importo.

Attenzione: il sisma-bonus spetta per interventi nelle zone sismiche in Italia, classificate da 1 a 3 (la Provincia di Bolzano si trova in zona 4, pertanto ne è esclusa).

„Sismabonus acquisti“

La detrazione del 110% fino ad un massimo di 96.000 Euro spettante per l'acquisto di case ristrutturate con interventi antisismici, è terminata il 30 giugno 2022 e non è stata prorogata.

Superbonus e SOA

Dal 1° Gennaio 2023 entrano in vigore le novità introdotte lo scorso anno con riferimento alle certificazioni SOA: le imprese edili che hanno un incarico per realizzare lavori di importo superiore a 516.000 Euro, devono essere in possesso dell'attestato SOA, così come previsto dall'Art. 84 della legge sugli appalti. Questo obbligo riguarda tutti gli interventi edilizi agevolati e sopra menzionati, dalle semplici ristrutturazioni (50%), fino all'abbattimento delle barriere architettoniche. Per un periodo transitorio fino al 30 giugno 2023 sarà però sufficiente che l'impresa



possa dimostrare di aver presentato domanda per il rilascio della relativa certificazione.

La certificazione SOA è richiesta anche retroattivamente per gli incarichi con valore contrattuale superiore ai 516.000 Euro, se l'incarico è stato dato dopo il 21 marzo 2022.

Altri obblighi

Per i lavori con valore contrattuale superiore ai 70.000 Euro rimane invariato l'obbligo del possesso del DURC di congruità della manodopera e di indicazione del CCNL, nel contratto e nella fattura. Su tale tema vi abbiamo già informato più volte lo scorso anno.

2. Altre novità per immobili ed edilizia:

Redditi dominicali e agrari degli agricoltori (comma 80)

Anche nel 2023 i redditi (dominicali ed agrari) dei terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali (Iap) iscritti nella previdenza agricola, sono esenti da IRPEF. Attenzione: l'agevolazione non si applica alle società agricole, ad esclusione delle società semplici agricole.

Acquisto prima casa per „under 36“ (commi 74-75)

Le agevolazioni introdotte con il DL 73/2021 per l'acquisto di abitazioni da parte di contribuenti sotto i 36 anni (compiuti) sono state prorogate e modificate. L'agevolazione vale solo per i contratti stipulati **fino al 31 dicembre 2023**.

L'acquisto della prima casa da parte di un contribuente che nell'anno dell'acquisto (1) non abbia ancora compiuto 36 anni sarà completamente esente dall'IVA (4%) o dall'imposta di registro (2%), oltre che dalle imposte ipotecarie e catastali. Un requisito necessario, tuttavia, è che il reddito annuo ai fini ISEE non superi la soglia dei 40.000 euro. Si precisa che nel caso dell'imposta di registro si ottiene un'esenzione dal pagamento, mentre nel caso dell'IVA viene riconosciuto un credito d'imposta corrispondente che può essere utilizzato in compensazione. L'agevolazione si applica non solo ai contratti di compravendita della piena proprietà, ma anche nel caso del trasferimento di altri diritti reali.

Oltre ai già citati requisiti di età e di reddito, devono sussistere anche tutti i requisiti necessari per ottenere le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa.

Ma non solo: Anche i mutui, accessi per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione della prima casa, sono esenti dall'imposta sostitutiva, sempre a condizione che siano soddisfatti i requisiti illustrati sopra.



Sono esclusi gli acquisti di immobili di lusso (categoria catastale A/1, A/8 e A/9). L'Agenzia delle Entrate, con la circolare 12/2021, ha chiarito che le agevolazioni spettano anche per le pertinenze (ad es. cantine e garage), sempre nell'ambito delle agevolazioni della prima casa. L'agevolazione può infatti essere applicata, limitatamente ad una per ciascuna categoria, anche alle unità immobiliari classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7.

Bonus acquisto case classe energetica A e B (Comma 76)

Viene riproposta una agevolazione del 2015: Chi acquista entro il **31 dicembre 2023** da un costruttore o da un OICR un'abitazione di nuova costruzione o ristrutturata di classe energetica A o B, avrà diritto a una detrazione fiscale pari al 50% dell'IVA dovuta. La detrazione potrà essere utilizzata in 10 quote annuali. Non è necessario che si tratti dell'acquisto della prima casa e gli immobili di lusso non sono esclusi dall'agevolazione. È agevolato anche l'acquisto da una cooperativa edilizia.

Attenzione: L'agevolazione si applica solo in caso di acquisto e non in caso di contratto di appalto.

Tale agevolazione va sicuramente considerata come alternativa alla sopra citata agevolazione per gli "under 36", ed è cumulabile, in caso di ristrutturazioni, con le detrazioni ai sensi dell'art. 16-bis del TUIR per l'acquisto di abitazioni ristrutturate da imprese di costruzione, dove la detrazione del 50% (sul 25% del prezzo di acquisto) potrà ovviamente essere calcolata solo sul 50% dell'IVA.

È cumulabile anche la detrazione per l'acquisto di un garage di nuova costruzione.

Imposta di registro piccola proprietà contadina (Comma 110)

L'agevolazione per l'acquisto a titolo oneroso di terreni agricoli e relative pertinenze con tassazione in misura fissa ai fini dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria e l'applicazione dell'imposta catastale nella misura dell'1% è ora applicabile anche alle persone fisiche di età inferiore a 40 anni che non soddisfano i relativi requisiti professionali al momento dell'acquisto, ma che dichiarano nel contratto di volersi iscrivere all'INPS nell'apposita gestione previdenziale entro 24 mesi dal contratto di acquisto. Tutto ciò dovrebbe finalmente porre fine alle controversie con l'INPS, nelle quali l'INPS richiedeva l'esercizio effettivo dell'attività, che risulta tuttavia difficilmente esercitabile in mancanza di un terreno, ai fini dell'iscrizione.

Molto interessanti sono le agevolazioni per l'acquisto di terreni montani, per le quali ricordiamo che tutto il territorio dell'Alto Adige è classificato come zona



**Agevolazione
per l'acquisto
di terreni
montani
(Comma 111)**

montana. Le previgenti agevolazioni per i trasferimenti (a qualsiasi titolo) di terreni agricoli in zone montane viene esteso al punto che la tassazione in misura fissa per le imposte di registro e ipotecarie sono ora applicabili anche se l'acquirente non è un coltivatore diretto o un imprenditore agricolo professionale iscritto alla relativa gestione previdenziale. È sufficiente che l'acquirente si impegni, tramite dichiarazione resa nell'atto di acquisto, a coltivare o a condurre direttamente il fondo per almeno un quinquennio. Se tale impegno non viene mantenuto, ossia se prima che siano trascorsi cinque anni dalla stipula dell'atto i terreni vengono ceduti volontariamente o ne cessa la coltivazione o conduzione diretta, si decade dai benefici. La norma elimina inoltre qualsiasi riferimento all'arrotondamento della proprietà agricola, cosicchè non è necessario essere già proprietari di un terreno. I trasferimenti sono inoltre esenti dall'imposta di bollo. Secondo l'attuale formulazione della disposizione, dovrebbe essere possibile anche l'acquisto attraverso società commerciali.

**Rivalutazione
terreni
(Commi 107 –
109)**

Nonostante l'ultima rivalutazione di partecipazioni e di terreni sia scaduta appena lo scorso novembre, vengono di nuovo riaperti i relativi termini. Entro il 15 novembre 2023, sarà nuovamente possibile per le persone fisiche, le società semplici e le società non commerciali rivalutare le partecipazioni non quotate ed i terreni non posseduti da un'impresa, dietro pagamento di un'imposta sostitutiva sul valore di mercato al **1° gennaio 2023**. L'imposta sostitutiva è ora del 16% e va calcolata non sulla plusvalenza, bensì sul valore delle partecipazioni e dei terreni.

Restiamo a Vostra disposizione per eventuali chiarimenti.

Cordiali saluti

Josef Vieider