
Mer 24 Set, 2025

Da Maggio i cambiamenti del Superbonus 110



Non ci si annoia mai con il bonus 110%. Il sistema, inaugurato nel 2020 è croce e delizia dei contribuenti alle prese con le tante modifiche normative, che hanno causato non pochi grattacapi anche ai tecnici e agli esperti del settore.

Vediamo insieme due capitoli oggetto di grandi discussioni nelle ultime settimane.

Il primo, introdotto dal Decreto Aiuti, riguarda la **proroga per le unifamiliari**, al 30 settembre 2022, per il raggiungimento del 30% complessivo dei lavori.

Il nuovo provvedimento d'urgenza approvato dal Consiglio dei Ministri n. 75 ha modificato il comma 8-bis dell'art. 119 del Decreto Rilancio, prevedendo che la detrazione del 110% possa applicarsi in relazione agli interventi su unità immobiliari effettuati da persone fisiche (edifici unifamiliari), per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022, a condizione che alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo.

Le scadenze per i lavori di superbonus sugli edifici unifamiliari rimangono, quindi, due: la prima, slitta

dal 30 giugno al 30 settembre e consiste nell'obbligo di pagare un Sal ed effettuare lavori pari ad almeno il 30 %. La seconda prevede la chiusura del cantiere entro il prossimo 31 dicembre per poter accedere al Superbonus.

Il Decreto Aiuti, inoltre, per facilitare al massimo ai contribuenti il compito di raggiungere il limite del 30%, parla di intervento complessivo senza distinzioni, precisando che nella base di calcolo «possono» essere comprese anche le opere non agevolate dal 110%, lasciando il committente libero di scegliere come arrivare più facilmente allo stato avanzamento lavori richiesto. Mentre secondo l'attuale interpretazione delle Entrate queste opere "devono" essere conteggiate.

Con questo ennesimo correttivo, che dà finalmente seguito alle richieste che arrivano ormai da mesi da parte di imprese e professionisti, viene inserito un nuovo meccanismo per sostenere chi si è trovato spiazzato dagli ultimi decreti antifrodi. L'impossibilità di vendere i crediti d'imposta, infatti, in molti casi ha portato ad un rallentamento dei cantieri.

Ma quanti committenti saranno nelle condizioni di sfruttare la proroga? Un freno ai lavori è il periodo estivo: oltre alle ferie, in molti Comuni costieri c'è lo stop ai cantieri da giugno a settembre. Molte imprese, poi, sono ingolfate dai ritardi nelle consegne dei materiali. Anche con tre mesi in più, dunque, è alto il rischio che qualcuno possa restare con il cerino in mano, non finendo in tempo i lavori o non riuscendo a cedere il credito.

E se non si completano in tempo i lavori? Per chi al 30 settembre non avrà raggiunto il 30% dell'intervento, il superbonus si applicherà alle spese sostenute entro il 30 giugno. Le spese pagate oltre questa scadenza avranno le detrazioni ordinarie applicabili in base al tipo di intervento (ad esempio ecobonus del 50-65% o sismabonus ordinario).

Non dimentichiamo che per cedere il superbonus serve uno stato di avanzamento lavori del 30% riferito al singolo tipo di Superbonus (miglioramento energetico o antisismico) quindi potrebbe capitare di ottenere la proroga, ma di dover aspettare l'avanzamento di alcune opere per cedere il 110 per cento.

Altra interessante novità oggetto di critiche da più parti è **la quarta cessione del credito** inserita nella legge di conversione del Decreto-legge n. 17/2022 (decreto Bollette ed Energia) e da subito al centro di modifiche.

Dal 1° maggio infatti le cessioni sono quattro e così modulate: la prima è libera; la seconda e la terza possono essere effettuate solo attraverso banche, assicurazioni, o altri soggetti vigilati; la quarta può essere fatta solo dalle banche, che abbiano esaurito il numero delle possibili cessioni e a favore dei soli soggetti con i quali abbiano concluso un contratto di conto corrente, senza facoltà di ulteriore cessione. E' previsto anche un meccanismo antifrode di tracciabilità da quando viene inserita sulla piattaforma la prima cessione: all'operazione viene attribuito un codice che servirà ad identificare il soggetto che ha effettuato la prima opzione di cessione, fornitore o committente che sia.

Il Decreto Aiuti, approvato dal Governo il 2 maggio in Consiglio dei Ministri, revisiona ancora il meccanismo e prevede che la cessione banca-correntista non debba necessariamente essere la quarta, ma possa avvenire anche in un diverso momento. Però, non sono possibili poi ulteriori cessioni.

Si attende la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale per conoscere i dettagli e la data di applicazione della nuova flessibilità sulla quarta cessione. Nel frattempo, continua ad applicarsi la sopra citata

norma, in base alla quale la cessione banca-correntista deve necessariamente essere la quarta.

Il meccanismo di agevolazione del passaggio dei trasferimenti di crediti da banca a correntisti è ulteriormente ostacolato dal divieto di cessione frazionata entrato in vigore dal primo maggio che consente il passaggio dei bonus soltanto in blocco. Quindi, il correntista dovrebbe comprare tutte le rate di un credito: nel caso di un superbonus, quattro o cinque tranche annuali, da compensare ogni 12 mesi. Si tratta di un impegno pluriennale che pochi vorranno assumersi.

Tutti questi vincoli, messi insieme, rendono la quarta cessione inutilizzabile per le banche e l'impatto finale per il mercato rischia di essere nullo.

Purtroppo, il continuo aggiornamento dei vari decreti e tutto ciò che ne deriva sta fortemente penalizzando non soltanto l'utente ma molte aziende e imprese che, non venendo rimborsati da tale meccanismo, non hanno più liquidità per operare e rischiano la chiusura dell'attività.

Servono dunque nuove modifiche per garantire la possibilità di continuare a operare agli istituti di credito e alle imprese di assicurazione che, stante l'elevato numero di richieste, hanno iniziato a rifiutare nuove operazioni, causa il progressivo esaurimento della propria "capacità fiscale".

"Non siamo d'accordo sulla validità di questo provvedimento" esordisce il premier, Mario Draghi, a margine del suo intervento al Parlamento europeo lo scorso martedì 3 maggio, tornando a criticare la misura del Superbonus 110%.

«Cito soltanto un esempio, ha proseguito: il costo di efficientamento è più che triplicato grazie ai provvedimenti del 110%. I prezzi degli investimenti necessari per attuare le ristrutturazioni sono più che triplicati, perché il 110% di per sé toglie l'incentivo alla trattativa sul prezzo. E quindi questo è il risultato. In ogni caso le cose vanno avanti in Parlamento, il Governo ha fatto quello che poteva fare e il nostro ministro è molto bravo».

Le parole di Draghi hanno provocato una dura reazione da parte delle associazioni imprenditoriali dell'edilizia, leggendovi la volontà del Governo di non prorogare questa misura oltre i limiti già stabiliti.

Arch. Ph.D. Teresa Cervino

Energy consultant PromoPA Fondazione

Stampa in PDF

[PDF](#)

Ultima modifica

Ven 06 Feb, 2026