



# COLLEGIO GEOMETRI e GEOMETRI LAUREATI di TORINO e PROVINCIA

Via Toselli, 1 - 10129 TORINO - Tel. 011/53.77.56 - Fax 011/53.32.85  
e-mail: [segreteria@collegiogeometri.to.it](mailto:segreteria@collegiogeometri.to.it) - [collegio.torino@geopec.it](mailto:collegio.torino@geopec.it) - [www.collegiogeometri.to.it](http://www.collegiogeometri.to.it)

Circ. n. 137/23  
Prot. n. 7114/23

Torino, 25 ottobre 2023

Ai Geometri in indirizzo  
LORO SEDI

## **Oggetto: Superbonus: cosa cambia con il Decreto Asset - DL 104/2023 convertito**

Si rende noto agli Iscritti che, con la conversione in legge del decreto-legge 10 agosto 2023, n. 104 (qui il testo coordinato con la legge di conversione 9 ottobre 2023, n. 136), si attua un'importante modifica alla disciplina del Superbonus.

L'articolo 24 proroga il termine per avvalersi della detrazione al 110 per cento al 31 dicembre 2023 per gli interventi realizzati sugli edifici unifamiliari.

L'articolo 25 introduce a partire dal 1° dicembre 2023 l'obbligo di comunicazione della non utilizzabilità del credito, previsto per determinati interventi in materia edilizia ed energetica, per l'ultimo cessionario del credito non ancora utilizzato, laddove tale credito risulti non più utilizzabile per cause diverse dal decorso dei termini di utilizzo previsti dalla legge. La disposizione introduce anche una sanzione nel caso di mancato assolvimento del nuovo obbligo. In base al comma 1 dell'articolo 25 l'obbligo di comunicazione riguarda i crediti non ancora utilizzati, derivanti dall'esercizio delle opzioni previste all'articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34.

Tale articolo riguarda i soggetti che sostengono negli anni 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024 (e per il superbonus fino al 31 dicembre 2025) le spese per alcuni specifici interventi edilizi.

Costoro possono optare per:

- l'utilizzo diretto della detrazione spettante; oppure
- un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati;
- la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante.

Il nuovo obbligo si applica a partire dal 1° dicembre 2023. Nel caso in cui la conoscenza dell'evento che ha determinato la non utilizzabilità del credito sia avvenuta prima del 1° dicembre 2023, la comunicazione è effettuata entro il 2 gennaio 2024.

In base all'articolo 24, per le persone fisiche che realizzano interventi sugli edifici unifamiliari e sulle unità immobiliari indipendenti e autonome, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute entro 31 dicembre 2023 (rispetto al previgente termine del 30 settembre 2023) a condizione che, alla data del 30 settembre 2022, siano stati effettuati lavori per almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo.

### 1. Per quali lavori vale da detrazione?

La Detrazione riguarda lavori realizzati sostanzialmente sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari a condizione che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno.

### 2. Cosa si intende per edificio unifamiliare?

In base alla Circolare 24/E del 2020 dell'Agenzia delle entrate per "edificio unifamiliare" si intende un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.



# COLLEGIO GEOMETRI e GEOMETRI LAUREATI di TORINO e PROVINCIA

Via Toselli, 1 – 10129 TORINO – Tel. 011/53.77.56 – Fax 011/53.32.85

e-mail: [segreteria@collegiogeometri.to.it](mailto:segreteria@collegiogeometri.to.it) – [collegio.torino@geopec.it](mailto:collegio.torino@geopec.it) – [www.collegiogeometri.to.it](http://www.collegiogeometri.to.it)

### 3. Quando una unità immobiliare è indipendente?

Una unità immobiliare può ritenersi «funzionalmente indipendente» qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva. La presenza, inoltre, di un «accesso autonomo dall'esterno», presuppone, ad esempio, che «l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva».

Le «unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari» vanno individuate verificando la contestuale sussistenza del requisito della «indipendenza funzionale» e dell'«accesso autonomo dall'esterno». Non rileva che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio.

Pertanto, l'unità abitativa all'interno di un edificio plurifamiliare dotata di accesso autonomo fruisce del superbonus autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che la stessa

- faccia parte di un condominio
- disponga di parti comuni con altre unità abitative (ad esempio il tetto).

Si allega il Dossier della Camera ai Collegi Associati

Cordiali Saluti

Allegato: n. 1

Il Segretario  
Geom. Rodolfo Meaglia

Il Presidente  
Geom. Luisa Roccia