



I tagli ai bonus non fermano i cantieri

di Cristian Angeli | 1 Giugno 2024 | [Articoli Blog](#), [Bonus ordinari](#), [Condomini](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Superbonus](#), [Villette](#)

Si possono sfruttare le agevolazioni rimaste e anche il decreto “salva-casa”.

L'ultimo decreto Superbonus ha riscritto anche la portata del Bonus Ristrutturazioni, che col finire del 2024 passerà dall'attuale 50% di detrazione al 36%. Invece di scoraggiare proprietari di casa e condomini dal realizzare lavori edilizi, però, simili tagli possono generare piuttosto una “corsa al bonus”, nella quale tempi e pianificazione sono cruciali.

Dal 2028, infatti, il bonus scenderà ancora al 30%, cosicché le reali possibilità di risparmio fiscale a disposizione dei contribuenti dipendono a stretto giro dalla “dimensione” del cantiere, o meglio dalla durata dei lavori.

Una sorte simile tocca anche al Superbonus, la cui aliquota al 110% rappresenta ormai solo un ricordo, poiché il legislatore ne ha disposto una riduzione scaglionata che la vede crollare a quota 65% nel 2025. E non solo, perché il 2025 rappresenta altresì l'ultimo anno del Superbonus, cosicché dal 2026 i grandi lavori di

efficientamento energetico o di miglioramento sismico dovranno transitare sotto l'ombrello del citato Bonus Ristrutturazioni.

A trainare la spinta per i lavori si aggiunge poi il decreto Salva-casa, pensato dal ministro delle infrastrutture e dei trasporti Matteo Salvini, che semplifica le procedure di sanatoria delle piccole irregolarità edilizie, salvando del tutto alcune opere difformi da quelle dichiarate, purché realizzate prima del 24 maggio 2024.

Nonostante le modifiche normative che restringono la portata dei bonus edilizi, dunque, ristrutturare significa ancora risparmiare sulle imposte, di fatto finanziando i lavori. Ma solo un'attenta pianificazione, da condurre sulla base degli incastri temporali tra le agevolazioni che rimangono in piedi, permette di racimolare risorse sufficienti per ristrutturare.

Lavori “brevi” e lavori “lungi”

La nuova faccia dei bonus edilizi, che si troveranno ad essere fortemente depotenziati dal 2025, impone di valutare cosa può essere realizzato oggi. Il finanziamento delle ristrutturazioni, nel dettaglio, dipende fortemente dai tempi del cantiere, proprio alla luce del fatto che le riduzioni di aliquota sono progressive, e non spiegheranno effetti sui contribuenti interessati a ristrutturare prima del trascorrere di altri sette mesi. Il tempo è poco, e spesso l'edilizia ne necessita di più, ma il funzionamento dei bonus può essere utilizzato a proprio vantaggio, al punto che le nuove restrizioni possono invece portare a un ulteriore boom di interventi agevolati.

Infatti, i lavori più brevi, vale a dire quelli che possono essere completati entro la fine del 2024, hanno a disposizione metodi di finanziamento diversi rispetto a quelli che richiedono più tempo per essere portati a compimento. I secondi, in particolare, dovranno fare i conti con il c.d. “criterio di cassa”.

In sintesi, cioè, per le persone fisiche le spese per la realizzazione di interventi edilizi sono agevolabili con le detrazioni in base all'anno in cui esse vengono sostenute.

Fa fede, in sostanza, la data della fattura, cosicché persino cantieri aperti oggi possono accedere ai bonus nella loro attuale configurazione più vantaggiosa, anche se i lavori saranno conclusi solo nel 2025 o nel 2026, quando il quadro delle agevolazioni sarà più scarso.

In caso di cessione del credito o sconto in fattura (quando ancora consentiti) sarà invece necessario terminare le opere entro l'anno. In tal senso, il decreto Salva-casa può offrire un grande aiuto, poiché in caso di cantieri bloccati a causa della preesistenza di lievi irregolarità, il proprietario potrà ottenere più facilmente la sanatoria e riprendere i lavori.

Cosa resta nel 2025

Chiaramente, anticipare tutte le spese per i lavori programmati al 2024, così da accedere a un Bonus Ristrutturazioni o a un Superbonus più generosi in termini di risparmio fiscale, non è alla portata di tutti, e

non è raro che si aggiungano nel tempo spese impreviste.

Ciò non significa, però, che in simili casi la riduzione dei bonus a partire dal 2025 metterà i proprietari o i condomini nella posizione di non poter più finanziare i cantieri. In tali situazioni, però, la pianificazione (edilizia e fiscale) si fa più complessa.

Finanziare lavori che non potranno essere terminati entro il 2024, o che si prevede di iniziare nel 2025, significa considerare anche la possibilità di combinare tra loro i bonus ridotti (Superbonus e Bonus Ristrutturazioni), nonché di aggiungervi altre agevolazioni che rimarranno attive nel 2025 con percentuali elevate, come il Bonus Barriere al 75%.

Ad esempio, se all'interno dello stesso cantiere si realizza il cappotto termico, si modifica l'impianto idraulico e si installa un ascensore, il committente potrà agevolare il primo intervento al 65% su un massimo di 96.000 euro col Superbonus ridotto, accedendo al Bonus Ristrutturazioni al 36% su un massimo di 48.000 euro per il secondo intervento, e scontando il 75% su un massimo di spesa che va dai 30.000 ai 50.000 euro per l'ascensore.

La fattibilità di tale "mix di bonus", però, dipende dalle caratteristiche tecniche dei vari interventi, che devono rispettare i requisiti normativi, e da un'attenta separazione contabile delle rispettive spese.

I tagli ai bonus edilizi, in sostanza, non rappresentano la fine delle possibilità di finanziamento dei lavori, ma segnano piuttosto una riconfigurazione delle modalità con cui questi vengono pianificati, tenendo conto di quali strade siano ancora percorribili in base al proprio caso specifico.

<https://www.cristianangeli.it/i-tagli-ai-bonus-non-fermano-i-cantieri/>