



•ALERT•

18 GIUGNO 2024

La nuova veste dei bonus edilizi e fiscali

Il sistema dei bonus all'alba della conversione del D.L. n. 67/2024 "Misure urgenti in materia di agevolazioni fiscali"

Con il D.L. 212/2023, il cd Decreto Salva Superbonus, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 302 del 29 dicembre 2023, sono state introdotte misure urgenti relative alle agevolazioni fiscali di cui agli articoli 119, 119-ter e 121 del decreto-legge 34/2020, convertito, con modificazioni, dalla legge 77/2020 e ciò con la dichiarata finalità di "tutelare i cittadini con i redditi più bassi e consentire la conclusione dei cantieri "Superbonus 110%" che abbiano raggiunto uno stato di avanzamento dei lavori non inferiore al 60 per cento al 31 dicembre 2023".

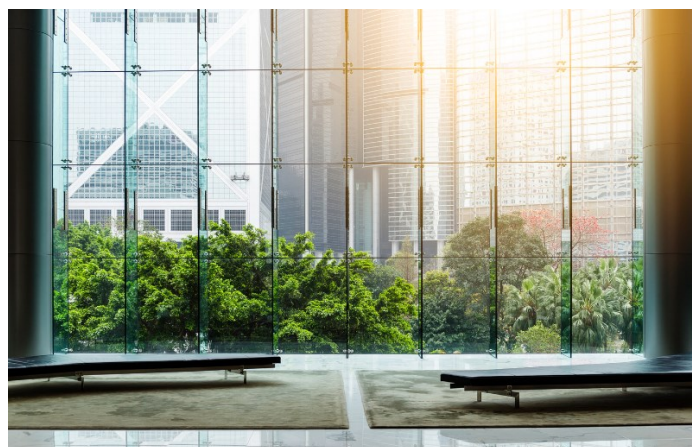
Con il successivo D.L. n. 39/2024, il cd Decreto Cessioni, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 75 del 29 marzo scorso, convertito con modificazioni dalla L. n. 67/2024, sono state introdotte ulteriori misure, dettate dalla "straordinaria necessità e urgenze di prevedere ulteriori e più incisive misure per la tutela della finanza pubblica nel settore delle agevolazioni fiscali in materia edilizia e di efficienza energetica". Ne è derivata una **complessa e radicale riforma** della disciplina e delle condizioni di applicabilità dei bonus di cui trattasi.

SUPERBONUS: ANCHE CHI NON CONCLUDE I LAVORI AL 31/12 BENEFICERÀ DI UNA DETRAZIONE FISCALE PARI AL 70% DELLE SPESE SOSTENUTE A DECORRERE DAL 1/1/2024

In relazione ai cantieri avviati nel rispetto dei termini relativi alla normativa sul "Superbonus 110%", sarà riconosciuto il **credito d'imposta** per tutti lavori realizzati e asseverati al 31 dicembre 2023 e per cui sia stata esercitata l'opzione (di sconto in fattura o di cessione) prevista dall'art. 121, D.L. n. 34/2020; per le opere ancora da effettuare, a partire dal 1° gennaio 2024, si confermano le percentuali previste a legislazione vigente.

Sarà dunque riconosciuta la detrazione del 70% delle spese sostenute nel caso di lavori in condominio per le spese sostenute nel 2024, ma restano applicabili le detrazioni al 110% (o al 90%) relative alle spese sostenute fino al 31 dicembre 2023 anche se non hanno portato, ad esempio in caso di SuperEcoBonus, al salto di due classi energetiche perché i lavori, appunto, non sono ultimati.

Per tutelare i cittadini con i redditi più bassi e consentire la conclusione dei cantieri "Superbonus 110%" che abbiano raggiunto uno stato di avanzamento dei lavori non inferiore al 60% al 31 dicembre 2023, il decreto prevede uno specifico contributo, riservato ai percettori di redditi inferiori a 15.000 euro, in relazione alle spese



sostenute dal 1° gennaio 2024 al 31 ottobre 2024.

Il contributo sarà erogato, nei limiti delle risorse disponibili, dall'Agenzia delle Entrate, secondo criteri e modalità determinati con decreto del MEF da adottarsi entro sessanta giorni e non concorrerà alla formazione della base imponibile delle imposte sui redditi.

NON SI PUÒ ULTERIORMENTE USUFRUIRE DELLA CESSIONE DEL CREDITO O DELLO SCONTO IN FATTURA

Il D.L. n. 212/2023, a decorrere dallo scorso 30 dicembre 2023, aveva già introdotto il divieto di ricorrere - a determinate condizioni - all'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura per interventi di demolizione e ricostruzione in zone sismiche.

A decorrere da tale data, infatti, non è più stato possibile optare per la cessione del credito d'imposta nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici relativi alle zone sismiche 1-2-3 e per le quali non sia stato richiesto, prima della stessa data, il relativo titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi. Il D.L. n. 39/2024 ha ulteriormente inasprito il divieto in commento. In particolare, l'art. 1 D.L. n. 39/2024

- ha abrogato il primo periodo del comma 3 bis, dell'art. 2, D.L. n. 11/2023, che prevedeva l'esclusione dal divieto di optare per lo sconto sul corrispettivo o la cessione del credito per gli I.A.C.P. (istituti autonomi case popolari), per le cooperative di abitazione a proprietà indivisa e per le ONLUS, le organizzazioni di volontariato e le associazioni di promozione sociale, purché costituite al 16 febbraio 2023. Per effetto delle modifiche legislative apportate dal D.L. n. 39/2024 il divieto di cessione del credito e di sconto in fattura si applica anche ai predetti soggetti;
- ha stabilito che le disposizioni di cui al primo periodo del comma 3 bis dell'art. 2 del D.L. 11/2023 (in punto di applicazione degli istituti dello sconto in fattura e della cessione del credito) continuano a trovare applicazione con riferimento, alle spese per cui, anteriormente al 30 marzo 2024 (data di entrata in vigore del D.L. n. 39/2024), (i) risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) se gli interventi sono agevolati ai sensi dell'art. 119, D.L. n. 34/2020 e sono diversi da quelli effettuati dai condomini; (ii) sia stata adottata la delibera assembleare di approvazione dei

lavori e risulti presenta la comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) se gli interventi sono agevolati ai sensi dell'art. 119, D.L. n. 34/2020 e sono effettuati dai condomini; *(iii)* sia stata presentata l'istanza di titolo abilitativo se gli interventi comportano la demolizione e ricostruzione degli edifici; *(iv)* sia stata presentata la richiesta di titolo abilitativo, ove necessario, se gli interventi sono diversi da quelli agevolati ai sensi del citato art. 119, D.L. n. 34/2020; *(v)* i lavori siano stati avviati, ovvero nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi e sia stato versato un acconto sul prezzo nel caso degli interventi previsti dall'art. 119, D.L. n. 34/2020, e per i medesimi non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo;

- ha previsto un'ulteriore *safe harbour* (e quindi di esclusione dal divieto di sconto in fattura o cessione del credito) relativamente agli interventi sugli immobili danneggiati da eventi sismici verificatisi nelle Regioni di Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria, colpiti dal sisma del 6 aprile 2009 e dal sisma del 24 agosto 2016, fino al limite di Euro 400.000.000 richiedibili per l'anno 2024;
- ha abrogato il comma 3 – *quater*, dell'art. 2, D.L. n. 11/2023 che prevedeva il divieto di cessione del credito e di sconto in fattura per gli interventi afferenti a immobili danneggiati dagli eventi sismici di cui all'art. 119 comma 8-*ter* primo periodo del D.L. 34/2020, nonché in relazione agli immobili danneggiati dagli eventi meteorologici verificatisi dal 15 settembre 2022 per i quali è stata dichiarata la situazione di emergenza nei territori della Regione Marche;
- le disposizioni di cui all'abrogato art. 2, comma 3-*quater* del D.L. 11/2023 continuano ad applicarsi alle spese sostenute in relazione agli interventi di cui al previgente comma 3-*quater* per i quali in data antecedente al 29 marzo 2024 sussistano le condizioni di cui al comma 2 dell'art. 2 del D.L. 11/2023 o sia stata presentata l'istanza per la concessione di contributi;
- ha previsto l'applicazione della cessione del credito e dello sconto in fattura per gli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche e ciò senza limiti fino alla data del 29 marzo 2024; dopo la data del 29 marzo 2024, ai fini della dell'esclusione dal divieto di cessione del credito o dello sconto in fattura, deve essere stato presentato il titolo abilitativo, ove necessario, e i lavori devono essere già stati iniziati; nel caso in cui i lavori non siano iniziati deve essere stato stipulato un accordo vincolante per la fornitura dei beni e servizi oggetto dei lavori e versato un acconto sul prezzo, se gli interventi sono in regime di edilizia libera;
- ha, infine, **eliminato la possibilità di avvalersi della cessione del credito o dello sconto in fattura** per tutti gli interventi per i quali alla data di entrata in vigore del decreto (30 marzo 2024) non sia stata sostenuta alcuna spesa, documentata da fattura, per i lavori già effettuati, così eliminando la possibilità di esercitare le opzioni per le ipotesi di movimentazione finanziaria non collegate alla materiale effettuazione di alcun intervento.

STRETTA SUL BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE: FUORI DAL 75% GLI INFISSI E SERRAMENTI

A tutela delle persone con disabilità e al fine di evitare l'uso improprio dei bonus per l'abbattimento delle barriere architettoniche, viene inoltre limitato il novero degli interventi sottoposti all'agevolazione e i casi per i quali continua a essere previsto lo sconto in fattura e cessione del credito, salvaguardano la tutela delle persone con disabilità.

Di fatto, le tipologie di interventi che hanno accesso all'agevolazione, sono limitate a lavori aventi ad oggetto **scale, rampe e installazione di ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici**. Restano fuori, tra l'altro, **gli infissi**.

Inoltre, è richiesta un'apposita **asseverazione per il rispetto dei requisiti ed è altresì richiesta la tracciabilità dei pagamenti**, da effettuare con il cosiddetto "bonifico parlante".

A partire dal 30 marzo 2024, non è ulteriormente applicabile la rimessione *in bonis* di cui all'art. 2, comma 1 del D.L. 16/2012 alle comunicazioni di opzione per gli interventi edilizi di cui all'art. 121 del D.L. 34/2020 (cessione del credito e sconto in fattura).

Si precisa che con il provvedimento del 21 febbraio 2024 n. 53159 l'Agenzia delle Entrate ha prorogato dal 16 marzo 2024 al 4 aprile 2024 il termine entro cui devono essere presentate telematicamente tutte le comunicazioni di opzione, di cui all'art. 121 del DL 34/2020, con riguardo alle detrazioni spettanti a fronte di spese sostenute nell'anno 2023 e alle opzioni di cessione "differita" delle rate residue non ancora fruite a fronte di spese sostenute negli anni dal 2020 al 2022.

In relazione a queste comunicazioni, quindi, non è possibile aderire alla remissione in bonis successivamente al 4 aprile 2024 ed entro il termine di presentazione delle dichiarazioni dei redditi.

Di seguito, uno sguardo di insieme (e di sintesi) sulle tipologie di agevolazioni ancora applicabili.

Il **Sismabonus** cd "*ordinario*", applicabile alle spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2024, consente una detrazione del 50%, che va calcolata su un ammontare massimo di 96.000 euro per unità immobiliare (per ciascun anno), con la precisazione che in tale soglia devono essere comprese anche le spese agevolabili con il cd *bonus ristrutturazioni*: la detrazione *de qua* è fruibile in i) cinque rate annuali di pari importo per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023 o ii) in 10 rate annuali di pari importo per le spese sostenute dal 1 gennaio 2024.

Evidenziamo sin da subito, come dettagliatamente delineato nel prosieguo, che la soglia di detraibilità aumenta qualora i) gli interventi comportino una riduzione del rischio sismico di 1 o 2 classi e ii) i lavori vengono realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali.

Sono, infatti, concesse **detrazioni più elevate quando alla realizzazione degli interventi consegua una riduzione del rischio sismico**.

L'agevolazione, introdotta dall'art. 16 comma 1-bis del DL 63/2013, deve quindi riguardare interventi di "**adeguamento sismico**", "**miglioramento sismico**" o "**locali**" che vengono realizzati rispettivamente secondo queste modalità:

- 1) **demolizione e ricostruzione** e ciò anche a prescindere che l'intervento sia qualificato alla stregua di una ristrutturazione edilizia ex art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. n. 380/2001, rilevando invece che l'intervento sia effettuato nei limiti e in conformità a quanto ammesso dagli strumenti urbanistici e ciò anche in caso di aumenti volumetrici e/o di unità immobiliari rispetto a quelle preesistenti;
- 2) **interventi di miglioramento sismico**: interventi atti ad aumentare la sicurezza strutturale preesistente, senza necessariamente raggiungere i livelli di sicurezza fissati dalla norma;
- 3) **interventi di riparazione o locali**: interventi che interessino singoli elementi strutturali e che, comunque, non riducano le condizioni di sicurezza preesistenti, come, ad esempio, gli interventi volti a migliorare le caratteristiche di resistenza e/o di duttilità di elementi o parti, anche non danneggiati.

L'agevolazione è rivolta sia ai contribuenti soggetti all'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef) sia ai soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società (Ires), a condizione che possiedano o detengano l'immobile in base a un titolo idoneo e che le spese siano rimaste a loro carico.

Dal 2017 gli interventi possono essere realizzati su tutti gli immobili di tipo abitativo e su quelli utilizzati per le attività produttive, situati sia nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) sia nelle zone sismiche a minor rischio (zona sismica 3), individuate dall'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003.

LE PERCENTUALI DI DETRAZIONE

Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2024 spetta una detrazione del **50%**, che va calcolata su un **ammontare massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare** (per ciascun anno) e che deve essere ripartita in cinque quote annuali di pari importo.

In caso di edifici condominiali, il tetto massimo andrà moltiplicato per il numero di unità che compongono l'edificio.

Come anticipato, la **detrazione è più elevata (70 o 80%)** quando dalla realizzazione degli interventi si ottiene una riduzione del rischio sismico di 1 o 2 o più classi e quando i lavori sono stati realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali (**75% o 85%**).

Quindi, riassumendo, la detrazione Sismabonus sarà del:

- 50% con miglioramento dell'unità immobiliare senza 'salto' di classe di rischio sismico;
- 70% con 'salto' di una classe di rischio;
- 80% con 'salto' di due classi di rischio;
- 75% con 'salto' di una classe di rischio per lavori su parti comuni di edifici condominiali;
- 85% con riduzione di due classi di rischio per lavori su parti comuni di edifici condominiali.

L'ECOSISMABONUS

Come disciplinato dall'art. 14, comma 2-quater 1 del D.L. 63/2013, se si effettuano **spese per il Sismabonus sulle parti comuni dei condomini con contemporanea riqualificazione energetica**, si può ottenere il cd. **Ecosismabonus**, con detrazione dell'80 o dell'85% (a seconda che si scali di 1 o due classi sismiche).

Il **limite di spesa agevolabile sale a 136.000 euro**, moltiplicato per il numero di unità immobiliari che costituiscono il condominio.

In questo caso, si può detrarre la spesa in 10 anni.

IL SUPERSISMABONUS NEI CONDOMINI CON DIFFERENTI PERCENTUALI

Come il SuperEcobonus, anche il SuperSismabonus è ancora riconosciuto nel caso dei condomini (ossia, nel caso di lavori sulle parti comuni di edifici condominiali), per le **spese sostenute nel 2024 e 2025 rispettivamente però al 70 e 65%**.

LA DOCUMENTAZIONE UTILE

Ecco un elenco dei documenti utili per usufruire della detrazione o da esibire in caso di controlli del Fisco:

- comunicazione preventiva all'Azienda sanitaria locale, se

obbligatoria in base alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri; in essa deve risultare la data di inizio dei lavori;

- **abilitazioni amministrative** dalle quali risulti data di inizio e tipologia dei lavori; in assenza di abilitazioni,
- autocertificazione che attesti la data di inizio e la detraibilità delle spese sostenute;
- **bonifico bancario o postale, anche on line**, da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e la partita Iva (o il codice fiscale) del soggetto a favore del quale è effettuato il bonifico (per i contribuenti tenuti a tale modalità di pagamento) - bonifico parlante;
- **fatture o ricevute fiscali** idonee a dimostrare le spese;
- altri documenti relativi alle spese il cui pagamento è previsto possa non essere eseguito con bonifico delle ritenute d'acconto operate sui compensi, dell'imposta di bollo e dei diritti pagati per concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori);
- autocertificazione attestante che l'ammontare delle spese sulle quali è calcolata la detrazione da parte di tutti gli aventi diritto non eccede il limite massimo ammissibile;
- dichiarazione dell'amministratore del condominio che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge e che certifichi l'entità della somma corrisposta dal condomino e la misura della detrazione;
- per il condominio minimo, in mancanza del codice fiscale, autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio;
- **copia dell'asseverazione della classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato;**
- **copia dell'attestazione della conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato, come asseverato dal progettista;**
- atto di cessione dell'immobile, quando lo stesso contiene la previsione che il diritto alla detrazione sarà mantenuto in capo al cedente.

CONTATTI

Carmen Leo

carmen.leo@lcalex.it

Benedetta Mussini

benedetta.mussini@lcalex.it

Simona Passarelli

simona.passarelli@lcalex.it

Roberto Pellizzari

roberto.pellizzari@lcalex.it

Antonella Perri

antonella.perri@lcalex.it

Raffaella Roccasalva

raffaella.roccasalva@lcalex.it