

CIRCOLARE 04/2024

21/02/2024



RELEVANT
BUSINESS MATTERS

Decreto Legge n. 212 del 29.12.2023

Legge n. 213 del 30.12.2023

PRINCIPALI NOVITÀ IN MATERIA DI AGEVOLAZIONI EDILIZIE

A CURA DI

LUIGI MELLONI
ALESSANDRO COMETTO
CHIARA CERVELLIN

INDICE

Introduzione.....	3
1. Le novità del D.L. n. 212 del 29.12.2023	3
1.1. Introduzione di una clausola di salvaguardia in caso di mancata ultimazione degli “interventi Superbonus” entro il 31.12.2023	3
1.2. Contributo integrativo a favore dei condòmini a basso reddito per l’ultimazione dei lavori nel 2024	3
1.3. Introduzione dell’obbligo di assicurazione su immobili danneggiati da eventi sismici recuperati con Superbonus 110%	4
1.4. Modifiche al Bonus “barriere architettoniche”	4
2.1 principali interventi della Legge di Bilancio 2024	4
2.1. Imponibilità delle plusvalenze da cessione di fabbricati riqualificati con interventi “Superbonus” - modifiche agli artt. 67 e 68 del TUIR (D.p.r. 917/1986).....	5
2.2. Variazione catastale degli immobili oggetto di interventi Superbonus	6
I. Focus Superbonus: agevolazioni per interventi dal 01.01.2023 al 31.12.2025	6
II. Focus detrazioni edilizie: agevolazioni per l’anno di imposta 2024	7
CONTATTI.....	9

Introduzione

Con la presente Circolare segnaliamo le principali novità in materia di agevolazioni edilizie introdotte dal **Decreto Legge n. 212 del 29 dicembre 2023**¹ (d'ora in poi, anche il "D.L. n. 212/2023") e dalla **Legge n. 213 del 30 dicembre 2023** (d'ora in poi, anche la "Legge di Bilancio")².

Lo scopo della presente Circolare è quello di fornire, a titolo informativo, alcuni chiarimenti in relazione alla portata applicativa di alcune nuove disposizioni di legge, sottolineando sin d'ora che la loro concreta attuazione richiede un'analisi specifica e riferita al singolo caso di specie. A tale riguardo, lo Studio rimane a completa disposizione per qualsiasi approfondimento che possa risultare di vostro interesse.

1. Le novità del D.L. n. 212 del 29.12.2023

Il D.L. n. 212/2023, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 29 dicembre 2023, ha introdotto le seguenti rilevanti novità in materia di bonus nel settore dell'edilizia.

1.1. Introduzione di una clausola di salvaguardia in caso di mancata ultimazione degli "interventi Superbonus"³ entro il 31.12.2023

La norma in esame è volta ad escludere eventuali contestazioni da parte dell'Amministrazione Finanziaria su interventi Superbonus ancora "in corso", ovvero sia non ultimati entro il 31.12.2023, nei casi in cui sia stata esercitata l'opzione dello sconto sul corrispettivo o della cessione del credito. In tali ipotesi, il contribuente non decade dall'agevolazione fruita in relazione ai lavori eseguiti sino a tale data (31.12.2023), anche qualora gli interventi non vengano ultimati e/o non si riesca a garantire il miglioramento di due classi energetiche (secondo quanto richiesto, invece, dal D.L. 34/2020 per fruire dell'agevolazione Superbonus).

1.2. Contributo integrativo a favore dei condòmini a basso reddito per l'ultimazione dei lavori nel 2024

Il contributo in esame è riconosciuto, su richiesta da formulare all'Agenzia delle Entrate, per le spese sostenute tra il 1° gennaio 2024 e il 31 ottobre 2024 in relazione agli interventi Superbonus eseguiti in misura non inferiore al 60% e non ultimati alla data del 31.12.2023⁴.

Tale contributo dovrebbe assolvere alla funzione di coprire il differenziale tra le percentuali di

¹ Decreto pubblicato in Gazzetta Ufficiale - Serie generale n. 302 del 29-12-2023.

² L. 213/2023, pubblicata in Gazzetta Ufficiale - Serie generale n. 303 del 30-12-2023 ed entrata in vigore il 1.1.2024.

³ Per "interventi Superbonus" si intendono tutte le tipologie di interventi che beneficiano del potenziamento delle percentuali di detrazioni secondo quanto previsto dall'art. 119 del D.L. 34/2020. (c.d. Superbonus).

⁴ La richiesta potrà essere formulata secondo i criteri e le modalità che verranno definiti da apposito decreto del MEF.

agevolazione riconosciute per interventi Superbonus negli anni passati (110%/90%) e quelle invece spettanti nel 2024 (70%). La norma opera esclusivamente in favore dei contribuenti con un reddito di riferimento non superiore a 15.000 Euro⁵.

1.3. Introduzione dell'obbligo di assicurazione su immobili danneggiati da eventi sismici recuperati con Superbonus 110%

Per gli interventi avviati successivamente al 30 dicembre 2023 su fabbricati ubicati nei territori colpiti da eventi sismici verificatisi dal 1° aprile 2009, la nuova misura prevede l'obbligo di stipulare contratti assicurativi entro un anno dalla conclusione dei lavori agevolati, a copertura dei danni cagionati da calamità naturali ed eventi catastrofici.

1.4. Modifiche al Bonus "barriere architettoniche"

Il Bonus del 75% per gli interventi di rimozione delle barriere architettoniche è stato circoscritto, sotto il profilo oggettivo, ai soli interventi aventi per oggetto «*scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici*». Tale limitazione si applica per gli interventi avviati a partire dal 30 dicembre 2023. Escono, pertanto, dal campo di applicazione del Bonus in esame le spese relative, ad esempio, alla sostituzione di infissi, pavimenti, servizi igienici, nonché agli interventi di automazione degli impianti. Il rispetto dei requisiti tecnici di eliminazione delle barriere architettoniche dovrà, peraltro, risultare da apposita asseverazione rilasciata da tecnici abilitati.

È stata, in ultimo, introdotta un'ulteriore limitazione in merito alle modalità di fruizione del Bonus, potendo essere utilizzato solo come detrazione fiscale e non più sottoforma di cessione del credito o sconto in fattura, ad eccezione degli interventi effettuati da **condomini** sulle parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa e da **persone fisiche** su edifici unifamiliari e unità immobiliari abitative site in edifici plurifamiliari in presenza di determinate condizioni reddituali e di composizione del nucleo familiare.

2. I principali interventi della Legge di Bilancio 2024

Si illustrano, di seguito, due rilevanti novità introdotte dalla Legge di Bilancio in tema di (i) interventi Superbonus e cessione di fabbricati e di (ii) verifiche sulle dichiarazioni Docfa da parte dell'Amministrazione Finanziaria.

⁵ La determinazione del "reddito di riferimento" è disciplinata dal comma 8-bis1 dell'art.119 del D.L. 34/2020 e tiene conto della composizione del nucleo familiare.

2.1. Imponibilità delle plusvalenze da cessione di fabbricati riqualificati con interventi "Superbonus" - modifiche agli artt. 67 e 68 del TUIR (D.p.r. 917/1986)

A decorrere dal 1° gennaio 2024, le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili sui quali siano stati realizzati interventi Superbonus che, all'atto della cessione, si siano conclusi da non più di dieci anni rientrano tra i redditi diversi assoggettati a tassazione.

La Legge di Bilancio specifica inoltre i seguenti criteri di determinazione delle plusvalenze:

- se, alla data della cessione, gli interventi Superbonus sono conclusi da non più di 5 anni, non si tiene conto delle spese relative a tali interventi qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110% e siano state esercitate le opzioni di cessione del credito relativo alla detrazione spettante o dello "sconto sul corrispettivo"⁶;
- se, alla data della cessione, gli interventi Superbonus sono conclusi da più di 5 anni, ma entro i 10 anni, si tiene conto del 50% delle spese sostenute sempre che l'agevolazione sia stata fruita nella misura del 110% e siano state esercitate le opzioni di cessione del credito o sconto sul corrispettivo. Sulle plusvalenze così determinate risulta possibile richiedere l'applicazione dell'imposta sostitutiva dell'IRPEF nella misura del 26%⁷.

Sono espressamente escluse dall'ambito di applicazione della norma in esame le plusvalenze relative ad **immobili acquisiti per successione** e relative ad **immobili adibiti ad abitazione principale** del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione, sia decorso un periodo inferiore a dieci anni, per la maggior parte di tale periodo.

Riportiamo di seguito un esempio di calcolo dell'imposta sulle plusvalenze, fermo restando quanto specificato in merito alle esclusioni previste dalla norma in commento (successione *mortis causa* e abitazione principale).

Cessione entro 5 anni	Cessione oltre 5 anni ma entro i 10 anni
Costo acquisto: 200.000 euro	Costo acquisto: 200.000 euro
Interventi: Superbonus per 160.000 euro con sconto sul corrispettivo.	Interventi: Superbonus per 160.000 euro con sconto sul corrispettivo.
Corrispettivo cessione: 400.000 euro	Corrispettivo cessione: 400.000 euro
Plusvalenza: 200.000 euro (= 400.000 euro e 200.000 euro)	Plusvalenza: 120.000 euro (= 400.000 euro - (200.000 euro + 80.000 euro))
Imposta sostitutiva 26%: 52.000 euro	Imposta sostitutiva 26%: 31.200 euro

⁶ Vedasi art. 121, co. 1 lett. a) e b) del DL 34/2020.

⁷ Cfr. art. 1, co. 496 della L. 266/2005

2.2. Variazione catastale degli immobili oggetto di interventi Superbonus

Con riguardo alle unità immobiliari oggetto di interventi Superbonus è consentito all'Agenzia delle Entrate di verificare se sia stata presentata la dichiarazione Docfa, ove prevista, anche al fine di eventuali variazioni della rendita catastale.

Sono, quindi, previsti controlli di conformità e corrispondenza delle dichiarazioni Docfa ai lavori effettivamente realizzati sugli immobili.

1. Focus Superbonus: agevolazioni per interventi dal 01.01.2023 al 31.12.2025

Di seguito si riporta uno schema riepilogativo delle agevolazioni previste per gli interventi Superbonus, dei soggetti beneficiari e delle relative percentuali di detrazione, la cui entità dipende dal momento di sostenimento delle spese.

La tabella si riferisce esclusivamente alle spese sostenute a partire dal 01.01.2023 sino al 31.12.2025.

Soggetti beneficiari del Superbonus	% di detrazione e momento di sostenimento delle spese
<ul style="list-style-type: none"> - Condomini - Persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, per interventi su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate (anche se posseduti da un unico proprietario) - Persone fisiche per interventi su singole unità abitative all'interno del condominio o dello stesso edificio 	<ul style="list-style-type: none"> - 110% o 90% per le spese sostenute nell'anno 2023; - 70% per le spese sostenute nell'anno 2024; - 65% per le spese sostenute nell'anno 2025.
<ul style="list-style-type: none"> - Persone fisiche per interventi relativi a edifici unifamiliari (c.d. "villette") o unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo 	<ul style="list-style-type: none"> - 110% per le spese sostenute entro il 31.12.2023, a condizione che al 30.9.2022 sia stato eseguito almeno il 30% dell'intervento complessivo⁸. - 90% per gli interventi avviati dall'1.1.2023 in relazione alle spese sostenute entro il 31.12.2023, a condizione che i) il contribuente sia titolare del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento sull'unità immobiliare

⁸ Cfr. circolare Agenzia Entrate 6.10.2022 n. 33.

	oggetto degli interventi e che lo stesso abbia un "reddito di riferimento" non superiore a 15.000 euro ⁹ ; ii) l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale.
- ONLUS, ODV e APS	<ul style="list-style-type: none"> - 110% o 90% per le spese sostenute nell'anno 2023; - 70% per le spese sostenute nell'anno 2024; - 65% per le spese sostenute nell'anno 2025. Le ONLUS, ODV e APS, beneficiano del superbonus nella misura del 110% per le spese sostenute fino al 31.12.2025 al ricorrere di determinate condizioni soggettive e oggettive ¹⁰ .

II. Focus detrazioni edilizie: agevolazioni per l'anno di imposta 2024

Al fine di fornire un quadro completo delle detrazioni edilizie spettanti per l'anno di imposta in corso, si illustrano, nella tabella che segue, i principali bonus edilizi in vigore sino al 31.12.2024.

Bonus	Beneficiari	Beneficio 2024	Limiti di spesa
BONUS RISTRUTTURAZIONI	Soggetti IRPEF	Detrazione del 50% della spesa sostenuta ripartita in 10 anni.	Euro 96.000 sull'intero costo sostenuto.
REALIZZAZIONE DI BOX AUTO PERTINENZIALI	Soggetti IRPEF	Detrazione del 50% della spesa sostenuta ripartita in 10 anni.	Euro 96.000 sulle spese sostenute.
ACQUISTO DI IMMOBILI INTERAMENTE RISTRUTTURATI	Soggetti IRPEF	Detrazione del 50% della spesa sostenuta ripartita in 10 anni.	25% del prezzo indicato nell'atto di acquisto (maggiorato dell'IVA) fino ad Euro 96.000.

⁹ Cfr. co. 8-bis.1 dell'art. 119 del DL 34/2020

¹⁰ Cfr. co. 10-bis dell'art.119 del DL 42/2020.

ECO-BONUS	Soggetti IRPEF e IRES	<p>Detrazione "ordinaria" del 65% della spesa sostenuta ripartita in 10 anni.</p> <p>Alcuni interventi usufruiscono della detrazione del 50% (Sostituzione finestre ed infissi, caldaia a condensazione, ecc.) sempre da ripartire in 10 anni.</p>	I limiti devono essere calcolati sulla base della tipologia di intervento di risparmio energetico effettuato sull'immobile.
SISMA-BONUS	Soggetti IRPEF e IRES	<p>Detrazione "ordinaria" del 50% della spesa sostenuta ripartita in 5 anni.</p> <p>Con riduzione di una classe di rischio la detrazione aumenta la 70% (75% su parti comuni condominiali).</p> <p>Con riduzione di due classi di rischio la detrazione aumenta all'80% (85% su parti comuni condominiali).</p>	Euro 96.000 sulle spese sostenute per unità immobiliare.
BONUS VERDE	Soggetti IRPEF	Detrazione del 36% della spesa sostenuta ripartita in 10 anni.	Euro 5.000 per ciascuna unità immobiliare ad uso abitativo.
BONUS MOBILI	Soggetti IRPEF	Detrazione del 50% della spesa sostenuta ripartita in 10 anni.	Euro 5.000 per ciascuna unità immobiliare ad uso abitativo.
SUPER BONUS	<i>Cfr. Focus Superbonus che precede</i>		
BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE	Soggetti IRPEF e IRES	Detrazione del 75% della spesa sostenuta ripartita in 5 anni.	<p>Euro 50.000 per edifici unifamiliari e unità "indipendenti ed autonome";</p> <p>Euro 40.000 per edifici plurifamiliari se l'edificio è composto da 2 ad 8 unità; Euro 30.000 per edifici plurifamiliari se l'edificio è composto da oltre 8 unità.</p>

CONTATTI



LUIGI MELLONI

LUIGI.MELLONI@RLVT.IT



ALESSANDRO COMETTO

ALESSANDRO.COMETTO@RLVT.IT



CHIARA CERVELLIN

CHIARA.CERVELLIN@RLVT.IT



**RELEVANT
BUSINESS MATTERS**

RLVT - ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

VIA AVOGADRO, 12/A - 10121 TORINO - ITALIA T. +39 011 55 67 222 - INFO@RLVT.IT