

News 3/2024

NOVITÀ IN MATERIA DI BONUS EDILIZI (DL n. 212 del 29.12.2023)

24 Gennaio 2024

<u>PREMESSA</u>	<u>2</u>
<u>NOVITÀ IN MATERIA DI SUPERBONUS</u>	<u>2</u>
<u>NOVITÀ IN MATERIA DI OPZIONE PER LA CESSIONE DEL CREDITO O LO SCONTO SUL CORRISPETTIVO .</u>	<u>4</u>
<u>NOVITÀ IN MATERIA DEL C.D. "BONUS BARRIERE"</u>	<u>4</u>

NOTA BENE - Le informazioni contenute nella presente circolare sono fornite con l'intendimento che non possano essere interpretate come prestazioni di consulenza legale, contabile, fiscale o di altra natura professionale. Il contenuto ha finalità esclusivamente divulgativa generale e non può sostituire incontri con consulenti fiscali, legali o professionali di altra natura. Prima di adottare scelte o provvedimenti, è necessario consultare consulenti professionali qualificati

Le informazioni contenute nella presente circolare sono di proprietà di Fazzini Holzmilller & Partners e possono essere usate esclusivamente a fini personali e interni; è vietato copiarle, inoltrarle o fornirle comunque a terzi.

PREMESSA

Il DL 29.12.2023 n. 212 (c.d. "DL superbonus"), pubblicato sulla G.U. 29.12.2023 n. 302 ed entrato in vigore il 30.12.2023, ha introdotto una serie di novità in materia di:

- superbonus di cui all'art. 119 del DL 34/2020;
- blocco delle opzioni per la cessione del credito o lo sconto sul corrispettivo, ai sensi dell'art. 2 del DL 11/2023;
- detrazione per interventi di eliminazione delle barriere architettoniche (bonus barriere 75%) di cui all'art. 119-ter del DL 34/2020.

NOVITÀ IN MATERIA DI SUPERBONUS

Il DL 212/2023 introduce alcune novità in materia di superbonus, ossia:

- la previsione di una clausola di salvaguardia per SAL superbonus fino al 31.12.2023 in caso di mancata ultimazione dei lavori;
- il riconoscimento di un contributo a favore delle persone fisiche a basso reddito per le spese sostenute tra l'1.1.2024 ed il 31.10.2024 per il completamento di interventi agevolati con superbonus al 70% per i quali al 31.12.2023 è stato raggiunto uno stato di avanzamento non inferiore al 60%;
- l'obbligo di assicurazione per gli immobili danneggiati dal sisma oggetto di interventi superbonus ex art. 119 co. 8-ter del DL 34/2020.

Il DL 212/2023 non prevede invece alcuna proroga della finestra temporale per il riconoscimento del superbonus.

Clausola di salvaguardia per SAL superbonus fino al 31.12.2023

Nel caso di interventi superbonus per i quali è stata **esercitata l'opzione** di cessione del credito o sconto sul corrispettivo sulla base di **SAL effettuati sino al 31.12.2023** ex art. 121 co. 1-bis del DL 34/2020, viene **riconosciuta la detrazione spettante anche se gli interventi non verranno ultimati**.

Tale "clausola di salvaguardia" vale anche qualora la non ultimazione degli interventi non consenta di soddisfare il requisito del miglioramento di due classi energetiche, ex art. 119 co. 3 del DL 34/2020.

Resta fermo il necessario rispetto degli ulteriori requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, in mancanza dei quali l'Agenzia delle Entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione spettante, a norma dell'art. 121 co. 4, 5 e 6 del DL 34/2020.

Contributo a favore di persone fisiche a basso reddito

L'art. 1 co. 2 del DL 212/2023 riconosce un **contributo a favore delle persone fisiche** (al di fuori dell'esercizio di imprese, arti o professioni) che **non hanno ultimato gli interventi entro il 31.12.2023**, se contemporaneamente tali soggetti hanno:

- effettuato interventi di cui all'art. 119 co. 8-bis primo periodo del DL 34/2020, ossia **interventi agevolati con superbonus al 70%** relativi a:
 - edifici unifamiliari o singole unità immobiliari "indipendenti e autonome" site in edifici plurifamiliari;
 - edifici interamente posseduti (anche in comproprietà) composti da due a quattro unità immobiliari, parti comuni di edifici condominiali, o singole unità immobiliari site all'interno dei predetti edifici o condomini;
- sostenuto **spese** per tali interventi **tra l'1.1.2024 ed il 31.10.2024**;
- raggiunto **entro il 31.12.2023 un SAL non inferiore al 60%** (in presenza di lavori che contemplano sia interventi agevolati con superbonus sia altri interventi, è possibile calcolare il SAL o considerando solo gli interventi ammessi al superbonus, o includendo anche gli altri lavori non ammessi a tale agevolazione - cfr. circ. Agenzia delle Entrate 6.10.2022 n. 33, § 7);
- un **reddito "di riferimento" non superiore a 15.000,00 euro**, determinato ex art. 119 co. 8-bis.1 del DL 34/2020, ossia sommando i redditi complessivi posseduti nel 2023:
 - dal contribuente che ha sostenuto le spese per l'intervento agevolato;
 - dal coniuge, dal soggetto legato da unione civile o dal convivente del contribuente se presente nel suo nucleo familiare;
 - dagli altri familiari del contribuente eventualmente presenti nel suo nucleo familiare, che nel 2023 possono essere considerati fiscalmente a suo carico ai sensi dell'art. 12 co. 2 del TUIR;
- e dividendo tale somma per un coefficiente calcolato secondo la Tabella 1-bis allegata al DL 34/2020, ossia divisa per:
 - 1, se il nucleo familiare è composto dal solo contribuente;
 - 2, se il nucleo familiare è composto dal contribuente e dal partner;
 - 2,5, se il nucleo familiare è composto dal contribuente, dal partner e da 1 familiare a carico;
 - 3, se il nucleo familiare è composto dal contribuente, dal partner e da 2 familiari a carico;
 - 4, se il nucleo familiare è composto dal contribuente, dal partner e da 3 o più familiari a carico;
 - 1,5, se il nucleo familiare è composto dal contribuente e da 1 familiare a carico;
 - 2, se il nucleo familiare è composto dal contribuente e da 2 familiari a carico;
 - 3, se il nucleo familiare è composto dal contribuente e da 3 o più familiari a carico.

Il contributo:

- sarà **erogato dall'Agenzia delle Entrate** nei limiti delle risorse disponibili, secondo criteri e modalità da definire con apposito DM;
- **non concorre alla formazione della base imponibile** delle imposte sui redditi.

Assicurazione per gli immobili oggetto di superbonus danneggiati da sisma

L'art. 2 co. 2 del DL 212/2023 introduce l'obbligo:

- per i contribuenti che beneficiano del superbonus per gli interventi effettuati nei territori colpiti da eventi sismici ex art. 119 co. 8-ter del DL 34/2020 **avviati successivamente al 30.12.2023**;
- di stipulare, **entro un anno dalla conclusione dei lavori** agevolati con superbonus, **contratti assicurativi** a copertura dei danni cagionati ai relativi immobili da calamità naturali ed eventi catastrofici verificatisi sul territorio nazionale.

Gli interventi superbonus oggetto del suddetto obbligo sono quelli relativi alle spese per la ricostruzione di edifici che al contempo risultano:

- **“inagibili” a causa di eventi sismici** verificatesi, dall'1.4.2009, nei Comuni dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
- oggetto di erogazione dei **contributi per la ricostruzione**.

Per tali interventi, il superbonus spetta nella misura del 110% per le spese sostenute fino al 31.12.2023. La disciplina attuativa sarà definita con un decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze e del Ministero delle Imprese e del Made in Italy.

NOVITÀ IN MATERIA DI OPZIONE PER LA CESSIONE DEL CREDITO O LO SCONTO SUL CORRISPETTIVO

In materia di opzione per la cessione del credito o sconto sul corrispettivo, è previsto che per gli interventi di **demolizione e ricostruzione** eseguiti nelle aree classificate come **zone sismiche** di categoria 1, 2 e 3, è sempre **possibile esercitare l'opzione** per la cessione del credito o lo sconto sul corrispettivo, **se la richiesta di titolo abilitativo edilizio risulta presentata in data antecedente al 30.12.2023** (anziché al 16/2/2023 come per gli interventi di demolizione e ricostruzione generici).

NOVITÀ IN MATERIA DEL C.D. “BONUS BARRIERE”

L'art. 3 del DL 212/2023 introduce le seguenti novità, a partire dal 30/12/2023, in materia di detrazione per interventi di eliminazione di barriere architettoniche (c.d. “bonus barriere” 75% ex art. 119-ter del DL 34/2020

Restringimento delle tipologie di interventi di eliminazione di barriere architettoniche ammesse alla detrazione

Il bonus barriere 75% spetterà alla realizzazione in edifici già esistenti di interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche aventi ad oggetto esclusivamente:

- scale;
- rampe;

- ascensori;
- servoscala;
- piattaforme elevatrici.

Sono invece **esclusi**:

- gli interventi di **automazione** degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche;
- le spese relative allo **smaltimento** e alla **bonifica** dei materiali e dell'impianto sostituito.

Sono previsti gli obblighi di:

- apposita **asseverazione** rilasciata da tecnici abilitati che attesti il **rispetto dei requisiti tecnici** per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche, previsti dal DM 236/89;
- **bonifico "parlante"**, sul quale l'intermediario finanziario applica la ritenuta di acconto ex art. 25 del DL 78/2010, fissata in misura pari:
 - all'8% dall'1.1.2015 fino al 29.2.2024;
 - all'11% a decorrere dall'1.3.2024.

e indicante:

- la causale del versamento;
- il codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- il numero di partita IVA o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Estensione agli interventi di eliminazione di barriere architettoniche del blocco delle opzioni di cessione del credito o sconto sul corrispettivo ex art. 2 del DL 11/2023, fatte salve specifiche eccezioni.

È previsto che le **opzioni di cessione del credito o sconto sul corrispettivo** possono **comunque applicarsi** per le **spese** per gli interventi di **superamento delle barriere architettoniche** ex art. 119-ter del DL 34/2020:

- sostenute **fino al 31.12.2023**.
- sostenute **dall'1.1.2024**, se le spese riguardano:
 - **condomini**, in relazione a interventi su parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa (v. Agenzia delle Entrate 22.12.2020 n. 30, § 4.4.2 e circ. Agenzia delle Entrate 23.6.2022 n. 23, § 2);
 - **persone fisiche**, in relazione a interventi su edifici unifamiliari o unità abitative site in edifici plurifamiliari, se al contempo:
 - il contribuente è titolare di diritto di **proprietà o di diritto reale di godimento** sull'unità immobiliare oggetto degli interventi;

- tale unità immobiliare è adibita ad **abitazione principale**;
- il contribuente ha un **reddito di riferimento non superiore a 15.000,00 euro**, determinato ex art. 119 co. 8-bis.1 del DL 34/2020 (salvo che nel nucleo familiare del contribuente sia presente un soggetto in condizioni di disabilità accertata ex art. 3 della L. 104/92).

L'art. 3 co. 3 del DL 212/2023 prevede una **clausola di salvaguardia** per i contribuenti per i quali si può ritenere prodotta una legittima aspettativa all'applicazione della disciplina del bonus barriere 75% antecedente all'entrata in vigore del DL 212/2023.

In particolare, viene disposto che si continuino ad applicare le disposizioni previgenti alle spese sostenute in relazione agli interventi per i quali **entro il 29.12.2023** risulti:

- presentata la **richiesta del titolo abilitativo**, ove necessario;
- o, se non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo:
 - siano già **iniziati i lavori**;
 - oppure, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia già stato stipulato un **accordo vincolante** tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori ed al contempo sia stato versato un **acconto** sul prezzo.



Per essere costantemente aggiornati sulle principali novità fiscali, oltre che sugli eventi ed articoli ad opera dei professionisti del nostro Studio, vi invitiamo a seguirci **sul nostro canale LinkedIn:** www.linkedin.com/company/fazziniholzmillerpartners

Con i migliori saluti.

Fazzini Holzmiller & Partners