

SUPERBONUS

Gli aspetti fiscali e le novità 2024

Paola AGLIETTA

Dott. Commercialista e Segretario O.D.C.E.C. di Torino

Webinar 24.04.2024 – Ordine Avvocati Torino


ARGOMENTI

- ***Superbonus e altri bonus edilizi: le novità normative 2024***
- ***La cessione dei crediti e lo sconto in fattura dopo il 4.4.2024***
- ***Decadenza e violazioni***
- ***Verso le «case green»: cenni***

SINTESI DELLE NOVITÀ NORMATIVE

DL 29.12.2023 N.212 SUPERBONUS	CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA PER SAL FINO AL 31.12.2023 IN CASO DI MANCATA ULTIMAZIONE DEI LAVORI
	CONTRIBUTO A FAVORE DEI SOGGETTI A BASSO REDDITO PER LA REALIZZAZIONE DEL SALDO INTERVENTI CON SUPERBONUS 70%, PER INTERVENTI CON SAL 60% AL 31.12.2023
	OBBLIGO ASSICURAZIONE IMMOBILI DANNEGGIATI DA SISMA E RECUPERATI CON SUPERBONUS
DL 29.12.2023 N.212 BARRIERE ARCHITETTONICHE 75%	STRETTA SULLE TIPOLOGIE DI INTERVENTI
	MODIFICHE ADEMPIMENTI
	ESTENSIONE DEL BLOCCO DELLE OPZIONI DI SCONTO O CESSIONE EX ART. 121 DEL DL 34/2020

(segue) SINTESI DELLE NOVITÀ NORMATIVE

LEGGE 30.12.2023 N.213 (LEGGE DI BILANCIO 2024)	PLUSVALENZE DA CESSIONE DI FABBRICATI CON INTERVENTI SUPERBONUS (ART. 1 C. 64-67)
	VARIAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI INTERVENTI SUPERBONUS (ART. 1 C. 86-87)
	AUMENTO DELLA RITENUTA SUI BONIFICI “PARLANTI” (TUTTI GLI INTERVENTI EDILIZI) (ART. 1 C. 88)
 DL 29.03.2024 N. 39	NUOVO «BLOCCO» DELLE OPZIONI PER LA CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO SUL CORRISPETTIVO
	ELIMINAZIONE DELLA «REMISSIONE IN BONIS»
	NUOVA COMUNICAZIONE PER LE SPESE 2024 E 2025
	DIVIETO DI COMPENSAZIONE IN PRESENZA DI RUOLI SCADUTI

DL 29.12.2023 N.212

SUPERBONUS

CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA PER SAL FINO AL 31.12.2023 IN CASO DI MANCATA ULTIMAZIONE DEI LAVORI

DI REGOLA → SPETTANZA SUPERBONUS PER INTERVENTI EFFETTIVAMENTE REALIZZATI

DL 212/2023 → CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA: NO RECUPERO DELLA DETRAZIONE, 110% O 90% SUI SAL «CEDUTI» FINO AL 31.12.2023, ANCHE SE LAVORI NON ULTIMATI (COMPRESO MANCATO SALTO 2 CLASSI)

RIGUARDA:

TUTTI I SOGGETTI BENEFICIARI E TUTTI GLI INTERVENTI

SUPERBONUS FRUITO CON OPZIONE PER CESSIONE DEL CREDITO O SCONTO SUL CORRISPETTIVO

SPESE RELATIVE A SAL FINO AL 31.12.2023 (NO ACCONTI CHE NON CORRISPONDONO A STATI AVANZAMENTO)

RESTA FERMO IL RECUPERO IN CASO INSUSSISTENZA REQUISITI DETRAZIONE

DL 29.12.2023 N.212

SUPERBONUS

CONTRIBUTO A FAVORE DEI SOGGETTI A BASSO REDDITO PER LA REALIZZAZIONE DEL SALDO INTERVENTI CON SUPERBONUS 70%, PER INTERVENTI CON SAL 60% AL 31.12.2023

RIGUARDA:

I CONDOMINI

LE PERSONE FISICHE PER INTERVENTI SU EDIFICI DA 2 A 4 UNITA'

CON REDDITO DI RIFERIMENTO \leq € 15.000,00 (IN FUNZIONE DEL NUCLEO FAMILIARE: SOMMA REDDITI ANNO PRECEDENTE E UTILIZZO COEFFICIENTI)

INTERVENTI CON SAL ALMENO 60% AL 31.12.2023

CONTRIBUTO:

PER IL SOSTENIMENTO SPESE SALDO INTERVENTO (01.01.2024 - 31.10.2024)

CON REDDITO DI RIFERIMENTO \leq € 15.000,00 (IN FUNZIONE DEL NUCLEO FAMILIARE: SOMMA REDDITI ANNO PRECEDENTE E UTILIZZO COEFFICIENTI)

SARA' EROGATO IN BASE A REGOLE DA DETERMINARSI **CON DM ENTRO 28.02.2024 (?)**

DL 29.12.2023 N.212

SUPERBONUS

OBBLIGO ASSICURAZIONE IMMOBILI DANNEGGIATI DA SISMA E RECUPERATI CON SUPERBONUS

RIGUARDA GLI IMMOBILI:

- DANNEGGIATI DA EVENTI SISMICI CON NESSO DI CAUSALITÀ DIRETTA CERTIFICATO («SCHEDE AEDES»)
- CHE SONO STATI OGGETTO DI INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE, CON SUPERBONUS 110% EX ART 119 C. 8-TER DL 34/2020 (SUPERBONUS 110% FINO 31.12.2025)

I SOGGETTI CHE HANNO ESEGUITO GLI INTERVENTI BENEFICIANDO DEL SUPERBONUS DEVONO STIPULARE **ASSICURAZIONE PER DANNI DA CALAMITÀ NATURALI ED EVENTI CATASTROFALI**, ENTRO 1 ANNO DALLA FINE LAVORI.

MODALITÀ ATTUAZIONE → **DM DA EMANARSI**
AL MOMENTO LA NORMA NON PREVEDE SANZIONI
REQUISITO PER SUPERBONUS

DL 29.12.2023 N.212

BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE 75%: STRETTA SULLE TIPOLOGIE DI INTERVENTI

SPESE SOSTENUTE DAL 01.01.2022 E FINO AL 29.12.2023	SPESE SOSTENUTE DAL 30.12.2023 AL 31.12.2025
<p>Interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche con i requisiti DM 14.6.89 n. 236.</p> <p>Inclusi: sostituzione infissi, sistemazione pavimentazione e adeguamento impianto elettrico, sostituzione dei sanitari, imposte e persiane automatiche ed altri sistemi di automazione (sempre con requisiti DM 14.6.89 n. 236)</p>	<p>Interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche aventi ad oggetto <u>esclusivamente</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> scale; <input type="checkbox"/> rampe; <input type="checkbox"/> ascensori; <input type="checkbox"/> servoscala; <input type="checkbox"/> piattaforme elevatrici.

DL 29.12.2023 N.212

BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE 75%: MODIFICHE ADEMPIMENTI

ASSEVERAZIONE	APPOSITA ASSEVERAZIONE DEI REQUISITI EX DM 236/1989 RILASCIATA DAI TECNICI ABILITATI
PAGAMENTO	OBBLIGO BONIFICO «PARLANTE»

DL 29.12.2023 N.212

BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE 75%: ESTENSIONE DEL BLOCCO DELLE OPZIONI DI SCONTO O CESSIONE EX ART. 121 DEL DL 34/2020

SPESE SOSTENUTE FINO AL 31.12.2023	OPZIONI CESSIONE E SCONTO PER TUTTI I SOGGETTI BENEFICIARI
SPESE SOSTENUTE DAL 01.01.2024	OPZIONI CESSIONE E SCONTO PER TUTTI I SOGGETTI BENEFICIARI SE PRIMA DEL 30.12.2023 : TITOLO ABILITATIVO O INIZIO LAVORI O CONTRATTO + ACCONTO
	OPZIONI CESSIONE E SCONTO PER I SEGUENTI SOGGETTI: <input type="checkbox"/> CONDOMINI, PER INTERVENTI SU IMMOBILI A PREVALENZA ABITATIVA <input type="checkbox"/> PERSONE FISICHE (UNIFAMILIARI E UNITÀ IN EDIFICI PLURIFAMILIARI) SE - <i>TITOLARI DI DIRITTO PROPRIETÀ O GODIMENTO</i> - <i>ABITAZIONE PRINCIPALE</i> - <i>REDDITO ≤ 15.000 (REQUISITO NON NECESSARIO SE NUCLEO FAMILIARE CON DISABILE)</i>

NB DL 39/2024

LEGGE 30.12.2023 N.213 (LEGGE DI BILANCIO 2024)

PLUSVALENZE DA CESSIONE DI FABBRICATI CON INTERVENTI SUPERBONUS

ART. 1 C. 64-67 → NUOVA LETT. B-BIS AL C.1 ART. 67 TUIR

A partire dal 1° gennaio 2024 sono **imponibili** le plusvalenze realizzate a seguito di cessione a titolo oneroso di **immobili** sui quali il cedente (o gli altri aventi diritto) hanno realizzato **interventi Superbonus (eco o sisma) conclusi da non più di 10 anni**.

ESCLUSI GLI IMMOBILI:

- acquisiti per **successione**
- 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.

SI PUÒ APPLICARE L'IMPOSTA SOSTITUTIVA DEL 26 %

PLUSVALENZE DA CESSIONE DI FABBRICATI CON INTERVENTI SUPERBONUS
ART. 1 C. 64-67 → NUOVA LETT. B-BIS AL C.1 **ART. 67 TUIR**

NB:

- Rilevano solo le cessioni di unità direttamente interessate da interventi Superbonus (NO se cessione unità facenti parte di immobili oggetto di soli interventi su parti comuni) *interpretazione in attesa di chiarimenti*
- Per il calcolo dei 10 anni, rileva la data ultimazione lavori e non il momento di sostenimento della spesa
- Rileva l'esecuzione dell'intervento sull'immobile e non il soggetto che ha sostenuto la spesa / frutto del Superbonus (anche diverso da proprietario, ora cedente)
- Rileva la fruizione del Superbonus (110%-90%-70%; detrazione/cessione/sconto)

LEGGE 30.12.2023 N.213 (LEGGE DI BILANCIO 2024)

DETERMINAZIONE PLUSVALENZE DA CESSIONE FABBRICATI CON INTERVENTI SUPERBONUS
ART. 1 C. 64-67 → NUOVO PERIODO AGGIUNTO AL COMMA 1 **ART. 68 TUIR**

CORRISPETTIVO CESSIONE

meno

**PREZZO ACQUISTO O COSTO COSTRUZIONE
AUMENTATO DI OGNI ALTRO COSTO INERENTE**

LEGGE 30.12.2023 N.213 (LEGGE DI BILANCIO 2024)

DETERMINAZIONE DEL PREZZO ACQUISTO O COSTO COSTRUZIONE AUMENTATO DI OGNI ALTRO COSTO INERENTE:

PREZZO ACQUISTO O COSTO COSTRUZIONE	RIVALUTATO ISTAT SE L'IMMOBILE OGGETTO DI INTERVENTI SUPERBONUS E' ACQUISTATO/COSTRUITO DA OLTRE 5 ANNI
	NON RIVALUTATO NEGLI ALTRI CASI
ALTRI COSTI INERENTI IL BENE	NON RIVALUTATI
ALTRI COSTI CON DETRAZIONE / CESSIONE / SCONTO	RILEVANO NON RIVALUTATI
SPESE INTERVENTI SUPERBONUS	NO SE INTERVENTI CONCLUSI DA MENO DI 5 ANNI, CON ALIQUOTA 110% E CON OPZIONE CESSIONE CREDITO O SCONTO IN FATTURA
	AL 50% SE INTERVENTI CONCLUSI DA OLTRE 5 ANNI E MENO DI 10 ANNI, CON ALIQUOTA 110% E CON OPZIONE CESSIONE CREDITO O SCONTO IN FATTURA
	AL 100% SE INTERVENTI CON ALIQUOTA SUPERBONUS DIVERSA DA 110% (ES INTERVENTI 2023 AL 90% E INTERVENTI 2024 AL 70%)
	AL 100% SE INTERVENTI SUPERBONUS (QUALSIASI ALIQUOTA) CON DETRAZIONE DIRETTA

LE «STRETTE» SULLE OPZIONI DI CESSIONE CREDITO / SCONTO

Art. 121 DL 34/2020	Opzione, in alternativa alla detrazione diretta, per la cessione del credito o sconto in fattura
DL 11/2023	Primo blocco delle opzioni. Esclusi: <ul style="list-style-type: none"> - Interventi con titolo abilitativo < 17.2.2023 - Interventi eliminazione barriere architettoniche 75% - Interventi eseguiti da Onlus, Odv, Aps, coop e IACP
DL 212/2023	Stretta sulle opzioni per interventi barriere architettoniche 75%. Opzioni se titolo abilitativo/inizio lavori o contratto+acconto entro 30.12.2023
DL 39/2024	<p>Nuovo «blocco» delle opzioni per la cessione del credito e sconto sul corrispettivo</p> <p>No «remissione in bonis»</p> <p>Nuova comunicazione per le spese 2024 e 2025</p> <p>Divieto di compensazione in presenza di ruoli scaduti</p>



D.L. 29.03.2024 N. 39

DAL 30.03.2024, NUOVO «BLOCCO» DELLE OPZIONI PER LA CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO SUL CORRISPETTIVO

Interventi eseguiti da Onlus, Odv, Aps, cooperative di abitazione a proprietà indivisa e IACP	Possono ancora accedere alle opzioni fino al 2025 se: <ul style="list-style-type: none"> - risultano costituiti al 17.2.2023, - entro il 29.3.2024: <ul style="list-style-type: none"> • Cilas, istanza per titolo abilitativo (demolizione e ricostruzione) • Delibera assembleare • Siano iniziati i lavori, oppure sia stato stipulato il contratto + pagato acconto
Interventi con CILAS < 17.02.2023	NO Opzioni in assenza spese sostenute e documentate da fattura («CILAS dormienti»)
Bonus barriere architettoniche 75%	Spese 2022-2023: OK opzioni Spese 01.01.2024- 30.03.2024: limitazioni DL 212/2023 Spese dal 30.03.2024: se titolo abilitativo < 30.03.2024 (o contratto, fattura e pagamento se edilizia libera)
Immobili danneggiati da eventi sismici con scheda AeDES di inagibilità (Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria)	Esclusione dal blocco delle opzioni <i>(con plafond 400milioni)</i>

ELIMINAZIONE REMISSIONE IN BONIS ART. 2 C.1 DL 16/2012**SPESE ANNO 2023 → TERMINE COMUNICAZIONE OPZIONI 04.04.2024****DOPO IL 04.04.2024:**

NO	REMISSIONE IN BONIS PER COMUNICAZIONI «TARDIVE» IN PRESENZA DEI REQUISITI
NO	REMISSIONE IN BONIS PER CORREZIONE ERRORI SU COMUNICAZIONI PRESENTATE ENTRO 04.04.2024
NO	COMUNICAZIONI SOSTITUTIVE NEI 5 GG DOPO IL 04.04.2024

SOLO OPZIONE CESSIONE «RATE RESIDUE»

COMUNICAZIONE DELLE SPESE 2024 E 2025

Obbligo di comunicare le spese sostenute nel 2024 (ed anche nel 2025 se i lavori proseguono) per gli interventi che danno diritto al superbonus (attesa apposito DPCM entro 60 gg dal DL 39/2024):

- all'ENEA (interventi di riqualificazione energetica)
- al "Portale nazionale delle classificazioni sismiche" (interventi di riduzione rischio sismico)

Soggetti obbligati:

- *Soggetti che non hanno concluso i lavori al 31.12.2023 (CILAS antecedente 31.12.2023)*
- *Soggetti che avviano i lavori dal 1.1.2024 (CILAS o PdC dal 1.1.2024)*

Sanzioni

Data titolo edilizio	Sanzione per omessa comunicazione spese 2024/2025
CILAS o PdC entro 29.03.2024	sanzione amministrativa € 10.000,00
CILAS o PdC dal 30.03.2024	decadenza dall'agevolazione fiscale, senza remissione in bonis

DIVIETO DI COMPENSAZIONE IN PRESENZA DI RUOLI SCADUTI

CREDITI DERIVANTI DA CESSIONE O SCONTO EX ART. 121 DL 34/2020

IN PRESENZA ISCRIZIONI A RUOLO PER IMPOSTE ERARIALI E ACCESSORI (ATTI AG.ENTRATE)

- **EURO 10.000**
- **DECORSI 30 GG DA SCADENZA TERMINI PAGAMENTO**
- **FINO A CONCORRENZA RUOLI SCADUTI**

ES. RUOLI SCADUTI € 50.000

CREDITO SUPERBONUS DERIVANTE DA SCONTO € 70.000

COMPENSABILE € 20.000

DA EMANARE D.M. (MODALITÀ ATTUATIVE E DECORRENZA)

DECADENZA DEL SUPERBONUS

Decadenza dal beneficio fiscale ex art. 49 del DPR 380/2021

La decadenza del superbonus ex art. 49 del DPR 380/2021, potrà aversi "esclusivamente nei seguenti casi" (co. 13-ter dell'art. 119 del DL 34/2020):

- mancata presentazione della CILA;
- realizzo di interventi difformi rispetto a quelli oggetto della CILA appositamente presentata;
- assenza, nella CILA, dell'attestazione degli estremi del titolo abilitativo di costruzione dell'immobile, oppure degli estremi del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione, oppure del fatto che la costruzione dell'immobile è stata completata ante 1.9.67;
- non corrispondenza al vero delle attestazioni di cui al co. 14 dell'art. 119 del DL 34/2020, ossia delle attestazioni che devono essere rese da tecnici abilitati, sui requisiti degli interventi di efficienza energetica e degli interventi di miglioramento sismico, nonché sulla congruità dei relativi costi, per poter beneficiare del superbonus sulle spese.

Fermo restando quanto previsto al co. 13-ter, resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento (co. 13-quater dello stesso art. 119).

VIOLAZIONI FORMALI

Comma 5-bis art. 119 DL 34/2020:

- le **violazioni meramente formali** che non arrecano pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo **non comportano la decadenza** delle agevolazioni fiscali limitatamente alla irregolarità od omissione riscontrata;
- nel caso in cui le violazioni riscontrate nell'ambito dei controlli da parte delle autorità competenti siano **rilevanti** ai fini dell'erogazione degli incentivi, la **decadenza dal beneficio si applica limitatamente al singolo intervento oggetto di irregolarità od omissione.**

RECUPERO DELLA DETRAZIONE SUPERBONUS

POTERI ATTRIBUITI AGLI UFFICI DAI COMMI 4, 5 E 6 DELL'ART. 121 DEL DL 34/2020

Beneficiari della detrazione	Rispondono per la detrazione non spettante
Fornitori e cessionari	Rispondono per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto

Fornitore che ha applicato lo sconto / cessionari:

- responsabilità in solido in presenza di concorso nella violazione con dolo o colpa grave
- Esclusione da responsabilità in solido (salvo dolo) in presenza **documenti ex comma 6 bis**



Acquisizione documenti /
comfort letter

RECUPERO DELLA DETRAZIONE SUPERBONUS: SEGUE

Ai fini del controllo → articoli 31 e segg DPR 600/1973

Agenzia delle entrate → verifica documentale della sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione

I controlli preventivi ex DL 157/2021 non escludono l'accertamento

TERMINI:

→ ex **articolo 43 DPR 600/1973 (31/12 del 5° anno successivo a quello di presentazione della dichiarazione (responsabilità in capo a chi ha sostenuto la spesa)**

→ ed ex **articolo 27, commi da 16 a 20, DL 185/2008 (31 dicembre dell'8° anno successivo a quello di utilizzo in compensazione del credito (violazioni inerenti alla disciplina della compensazione)**

RECUPERO DELLA DETRAZIONE SUPERBONUS (SEGUE)

Accertamento mancata sussistenza requisiti

- recupero **detrazione non spettante** nei confronti dei **beneficiari, oltre interessi e sanzioni 30%**
- recupero utilizzo in compensazione di **crediti inesistenti**, con la sanzione dal **100% al 200% del credito**

«CASE GREEN»

12.04.2024 Approvata dal Consiglio Ecofin la direttiva Ecbd (Energy performance of building directive), «**direttiva Case Green**»

I singoli Stati dovranno:

- fare una “fotografia” delle prestazioni energetiche del patrimonio edilizio all’anno 2020
- Prevedere un **piano per l’efficientamento** degli edifici esistenti
- Arrivare entro il 2050 a “**emissioni zero**” (privi di emissioni in loco di carbonio da combustibili fossili)

Edifici residenziali	Edifici non residenziali
<p>Entro il 2030: riduzione consumo energia del 16%</p> <p>Entro il 2035: riduzione consumo energia del 20-22%</p> <p>Entro il 2050: emissioni zero</p>	<p>Entro il 2030: riduzione consumo energia del 16%</p> <p>Entro il 2033: riduzione consumo energia del 26%</p> <p>Entro il 2050: emissioni zero</p>

«CASE GREEN» (segue)

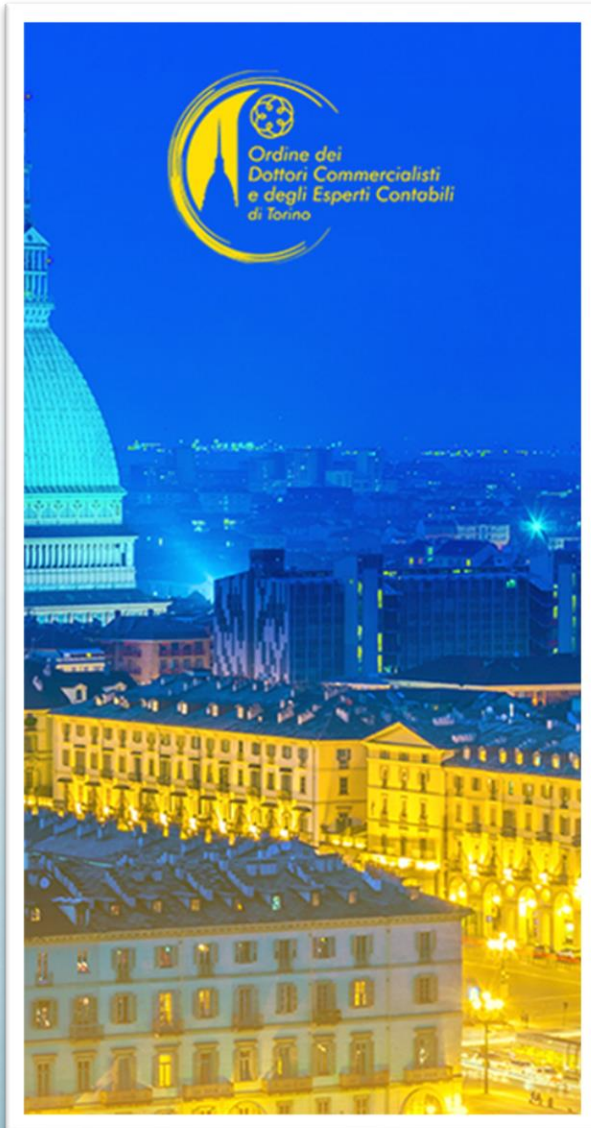
- modello unico di APE** per tutti gli Stati
- banca dati nazionale** liberamente consultabile
- “passaporto di ristrutturazione”** per gli edifici
- gli **Stati** dovranno prevedere **strumenti d’investimento e di finanziamento, fondi di garanzia, incentivi fiscali**
- gli **Stati** potranno prevedere **esenzioni**

Dal 2025, abrogati tutti gli incentivi per la caldaie alimentate esclusivamente da combustibili fossili; rimarranno agevolati gli apparecchi “ibridi” composti da caldaia e pompa di calore.

«CASE GREEN» (segue)

Nuove costruzioni a “emissioni zero”:

- dal 1° gennaio 2028, se immobili di proprietà di enti pubblici
- dal 1° gennaio 2030, negli altri casi
- Utilizzo di impianti solari su tutti i nuovi edifici



24 aprile 2024

Paola Aglietta
p.aglietta@lslex.com

Ordine dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Torino
<https://odcec.torino.it>