

## NOVITÀ IN MATERIA DI SUPERBONUS E DETRAZIONI EDILIZIE

Si esaminano le principali disposizioni introdotte dal “Decreto Salva Superbonus” e dalla relativa Legge di Bilancio 2024 con riferimento al Superbonus ed alle altre detrazioni edilizie

Informativa n.	11/2024
Riferimenti normativi	Decreto Legge n. 212 del 29/12/2023 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 302 del 29/12/2023 c.d. “Decreto Salva Superbonus”  Legge n. 213 del 30/12/2023 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 303 del 30/12/2023 c.d. “Legge di Bilancio 2024”



Con la presente Informativa vengono esaminate le principali disposizioni introdotte dal “Decreto Salva Superbonus” e dalla Legge di Bilancio 2024 con riferimento alle detrazioni edilizie (per le quali, per una completa disamina, si rinvia alle Informative Unistudio n. 10/2022, 11/2022, 20/2022, 24/2022, 30/2022, 45/2022, 6/2023, 15/2023, 17/2023 e 24/2023).

#### **Superbonus: clausola di salvaguardia per SAL fino al 31/12/2023 in caso di mancata ultimazione dei lavori**

Al fine di evitare contenziosi tra committenti ed imprese e possibili contestazioni da parte dell’Amministrazione Finanziaria, è stata introdotta una clausola di salvaguardia con riferimento agli interventi cd. “Superbonus” per i quali è stata esercitata l’opzione per la cessione del credito o sconto in fattura sulla base di stati di avanzamento dei lavori (SAL) fino al 31/12/2023.

Nello specifico, tali interventi non potranno essere oggetto di contestazione e recupero in caso di:

- mancata ultimazione dell’intervento stesso;
- ancorché tale circostanza non comporti il soddisfacimento del requisito del miglioramento di due classi energetiche previsto.

Per completezza si evidenzia che la clausola di salvaguardia NON riguarda:

- interventi cd. “Superbonus” per i quali si è beneficiato della detrazione diretta in dichiarazione dei redditi (ovvero, non è stata esercitata l’opzione per la cessione del credito o sconto in fattura);
- detrazioni diverse rispetto al cd. “Superbonus”;
- spese sostenute a partire dall’1/01/2024.

#### **Ulteriori restrizioni alle opzioni per cessione del credito e sconto in fattura**

Come noto, con il D.L. n. 11 del 16/02/2023 sono state introdotte molteplici restrizioni all’esercizio dell’opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura (per approfondimenti vedasi Informativa Unistudio n. 17/2023). Ora, con il D.L. n. 212 del 29/12/2023, sono state introdotte le seguenti ulteriori restrizioni:

- esclusione della possibilità di optare per cessione del credito/sconto in fattura nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione in zone sismiche 1-2-3, compresi in piani di recupero di patrimoni edilizi o riqualificazione urbana, per i quali non sia stato richiesto il titolo abilitativo entro il 30/12/2023 (ovvero, alla data di entrata in vigore del D.L. n. 212/2023).
- esclusione, a partire dall’1/01/2024, della possibilità di optare per cessione del credito/sconto in fattura in caso di detrazione del 75% per gli interventi di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

L’esclusione in parola non vale per le seguenti casistiche, per le quali è ancora possibile optare per cessione del credito/sconto in fattura:

- spese sostenute dai condomini per interventi su parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa;
- spese sostenute da persone fisiche per interventi su edifici unifamiliari o unità abitative site in edifici plurifamiliari, qualora ricorrano congiuntamente le seguenti condizioni:
  - il contribuente sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull’unità immobiliare in questione;
  - l’unità immobiliare risulti adibita ad abitazione principale del contribuente;
  - il contribuente abbia un reddito inferiore a 15.000 euro (tale limite non si applica alle persone con disabilità);
- spese sostenute in relazione agli interventi per i quali al 29/12/2023:
  - risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo (in caso di interventi per i quali è prevista la presentazione di un titolo abilitativo);
  - in caso di lavori per i quali 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 e sia stato versato un acconto sul prezzo.

#### **Novità in materia di detrazione 75% per eliminazione delle barriere architettoniche**

Ai sensi dell’art. 3 del D.L. n. 212 del 29/12/2023, sono stati chiariti e puntualizzati alcuni aspetti riguardanti la detrazione del 75% per gli interventi di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche. Nello specifico, la norma citata stabilisce che:

- gli interventi che hanno accesso all'agevolazione sono limitati ai lavori aventi ad oggetto esclusivamente scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici. Ne consegue che restano fuori dal perimetro della detrazione: infissi, pavimenti, servizi igienici e automazione degli impianti;
- il rispetto dei requisiti tecnici di eliminazione delle barriere architettoniche, previsti dal D.M. n. 236 del 1989, deve risultare da apposita asseverazione rilasciata dai tecnici abilitati;
- il pagamento delle spese agevolate deve avvenire con il c.d. "bonifico parlante". In relazione a tale punto, saranno necessari chiarimenti con riferimento ai soggetti titolari di reddito d'impresa, per i quali il momento di sostenimento della spesa deve essere individuato per competenza e non per cassa.

### **Plusvalenza derivante da cessione di immobili oggetto di lavori di cd. "Superbonus"**

Come noto, attualmente l'eventuale plusvalenza derivante dalle cessioni di unità immobiliari, effettuate da parte di persone fisiche non in regime d'impresa, risulta imponibile se le stesse risultano acquistate o costruite da non più di cinque anni, ad eccezione di quelle acquisite per successione e delle unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo tra l'acquisto/costruzione e la cessione siano state adibite ad abitazione principale da parte del cedente/familiari.

La plusvalenza imponibile è calcolata quale differenza tra il corrispettivo percepito e il prezzo di acquisto/costruzione incrementato di ogni altro costo inerente, considerando anche i costi sostenuti per gli interventi agevolati realizzati sull'immobile senza considerare se gli stessi abbiano fruito o meno della detrazione in dichiarazione dei redditi, della cessione del credito o dello sconto in fattura. Sull'eventuale plusvalenza imponibile è possibile richiedere, in sede di atto notarile, l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 26%.

La Legge di Bilancio 2024 ha introdotto una nuova ipotesi di tassazione in caso di cessione di unità immobiliari, da persone fisiche non in regime d'impresa, a partire dai rogiti notarili stipulati dall'1/01/2024, nel caso in cui sulle stesse siano stati realizzati degli interventi agevolati con il "Superbonus", terminati da non più di dieci anni, ad eccezione di quelli acquisti per successione e delle unità immobiliari urbane adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione (ovvero per la maggior parte del periodo di possesso qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a dieci anni).

Nella determinazione della plusvalenza, le spese agevolate con il cd. "Superbonus" **al 110%, fruito tramite opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura e non tramite detrazione in dichiarazione:**

- sono interamente irrilevanti e quindi non scomputabili dalla plusvalenza se all'atto della cessione gli interventi si siano conclusi da non più di cinque anni;
- sono rilevanti e quindi scomputabili dalla plusvalenza nella misura del 50% qualora gli interventi si siano conclusi da più di cinque anni.

Inoltre, se tra la data di cessione e la data acquisto/costruzione sono passati più di 5 anni, il prezzo di acquisto/costo di costruzione è rivalutato in base alla variazione ISTAT.

Anche in questo caso, sulla plusvalenza imponibile, risulta facoltativamente applicabile l'imposta sostitutiva del 26%.

Di seguito un esempio:

- villetta a schiera acquistata nel 2020 per 150.000,00 euro, mai adibita ad abitazione principale da parte del cedente o dei suoi familiari, con costi sostenuti nel 2022 pari a complessivi 150.000,00 euro, di cui 100.000,00 euro a titolo di "Superbonus" (agevolati al 110%) e altri 50.000,00 euro (non agevolati);
- spese agevolate a titolo di "Superbonus" al 110% sono state oggetto di cessione del credito;
- prezzo di vendita 500.000,00 euro.

A partire dall'1/01/2024 la plusvalenza sarà di 300.000,00 euro (500.000,00 prezzo di vendita - 150.000,00 per prezzo di acquisto - 50.000,00 per lavori non agevolati) e, con applicazione dell'imposta sostitutiva del 26%, la tassazione sarà pari a 78.000,00 euro. Le spese agevolate a titolo di "Superbonus" al 110% (100.000,00 euro), in quanto oggetto di opzione per la cessione del credito ed in quanto relative ad interventi conclusi da meno di 5 anni, sono irrilevanti ai fini della determinazione della plusvalenza.

### **Variazioni catastali degli immobili oggetto di lavori di cd. "Superbonus"**

In relazione alle unità immobiliari che sono state oggetto di lavori di cd. "Superbonus", l'Agenzia delle Entrate dovrà verificare se sia stata presentata la dichiarazione DOCFA, anche al fine di effettuare eventuali variazioni di rendita catastale.

Pertanto, l'Agenzia delle Entrate verificherà:

- la presentazione della dichiarazione DOCFA (in caso di mancata presentazione, sarà inviata al contribuente una specifica lettera di *compliance*);
- la rispondenza della dichiarazione DOCFA con i lavori effettivamente effettuati;
- l'eventuale necessità di effettuare variazioni/rettifiche della rendita catastale.

#### **Incremento della ritenuta sui “bonifici parlanti” per detrazioni edilizie**

Si evidenzia che, a partire dall'1/03/2024, con riferimento ai cd. “bonifici parlanti” per detrazioni edilizie, si applicherà una ritenuta pari all'11% (in luogo del precedente importo dell'8%).

#### **Contributo per spese sostenute dall'1/01/2024 al 31/10/2024**

È prevista la corresponsione di uno specifico contributo, riservato ai condòmini con redditi inferiori a 15.000,00 euro (calcolato secondo la logica del “quoziente familiare” – per approfondimenti in materia, vedasi Informativa Unistudio n. 45/2022), per le spese sostenute dall'1/01/2024 al 31/10/2024 in relazione ad interventi di cui all'art. 119 c. 8-*bis*, primo periodo, D.L. n. 34/2020, che alla data del 31/12/2023 abbiano raggiunto uno stato avanzamento lavori non inferiore al 60%.

Gli interventi di cui all'art. 119 c. 8-*bis*, primo periodo, D.L. 34/2020 sono quelli effettuati dai condòmini, dalle persone fisiche, da ONLUS, OdV e APS, compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio, compresi quelli effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), del TUE.

Il contributo è erogato, nei limiti delle risorse disponibili, dall'Agenzia delle entrate, secondo criteri e modalità determinati con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze da adottarsi entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore del D.L. n. 212/2023 (ovvero, il 30/12/2023). Tale contributo non concorre alla formazione della base imponibile delle imposte sui redditi.

L'obiettivo perseguito dal legislatore con l'introduzione di tale contributo è da ricercare nella tutela dei cittadini con redditi più bassi, al fine di consentire l'ultimazione dei lavori che saranno agevolati con il “Superbonus” al 70% per le spese sostenute nel corso del 2024.

#### **Obbligo di assicurazione a copertura dei danni cagionati da calamità naturali ed eventi catastrofici**

È stato introdotto l'obbligo di stipula di una polizza assicurativa per danni cagionati da calamità naturali ed eventi catastrofici sugli immobili danneggiati dal sisma, oggetto di recupero mediante interventi agevolati con il “Superbonus” al 110%, (ai sensi dell'art. 119 c. 8-*ter* D.L. 34/2020).

L'obbligo di copertura assicurativa scatta in presenza di spese sostenute per interventi avviati successivamente al 30/12/2023 (ovvero, alla data di entrata in vigore del D.L. n. 212/2023) e la stipula della suddetta polizza assicurativa dovrà avvenire entro un anno dalla conclusione dei lavori agevolati con il “Superbonus” 110%.

Le modalità attuative della misura saranno fissate con apposito decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro delle Imprese e del Made in Italy.

#### **Divieto di compensazione tramite modello F24**

Come evidenziato nell'Informativa Unistudio n. 5/2024, a decorrere dal 1° Luglio 2024 viene introdotto, per i contribuenti che hanno iscrizioni a ruolo per imposte erariali o accertamenti esecutivi affidati agli agenti della riscossione (non quindi avvisi bonari oppure avvisi di recupero di crediti di imposta, di avvisi di liquidazione e di accertamenti non esecutivi per i quali non sia stata ancora notificata la cartella di pagamento) per importi complessivamente superiori a 100.000,00 euro, per i quali i termini di pagamento siano scaduti e siano ancora dovuti pagamenti o non siano in essere provvedimenti di sospensione, il divieto di compensazione tramite modello F24.

Tale divieto riguarda anche i crediti d'imposta derivanti da opzioni per cessione del credito o sconto in fattura relativamente ad interventi che danno diritto a detrazioni edilizie.

Lo studio rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Cordiali saluti.