

CONVERSIONE IN LEGGE DEL “DECRETO SALVA CONTI”: NOVITA’ IN MATERIA DI DETRAZIONI EDILIZIE

Si esaminano le novità introdotte dalla Legge di conversione del D.L. n. 39/2024 (cd. “Decreto Salva Conti”) in materia di detrazioni edilizie

Informativa n.	23/2024
Riferimenti normativi	Legge n. 67 del 23/05/2024 (Legge di conversione del D.L. n. 39 del 29/03/2024) pubblicata in G.U. il 28/05/2024 al n. 123



Di seguito vengono analizzate alcune disposizioni introdotte dalla Legge n. 67 del 23/05/2024 (cd. Legge di conversione del Decreto Legge n. 39 del 29/03/2024 “Decreto Salva Conti”), entrata in vigore il 29/05/2024, che modificano, con effetto immediato, la disciplina delle detrazioni edilizie, l’esercitabilità dell’opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura relativamente ad interventi che danno diritto a detrazioni edilizie e l’utilizzabilità dei crediti derivanti da tali opzioni (per maggiori approfondimenti, si rimanda alle Informative Unistudio n. 10/2022, 11/2022, 20/2022, 24/2022, 30/2022, 45/2022, 6/2023, 15/2023, 17/2023, 24/2023, e 11/2024).

Di seguito si espongono le novità introdotte ulteriori rispetto a quanto già previsto dal D.L. 39/2024, che restano pienamente valide (vedasi Informativa Unistudio n. 24/2024).

Modifiche alla disciplina delle opzioni per la cessione del credito e per lo sconto in fattura con riferimento ad immobili danneggiati da eventi sismici

Le restrizioni alla disciplina delle opzioni per la cessione del credito e per lo sconto in fattura previste dal D.L. 39/2024 (e illustrate nell’Informativa Unistudio n. 24/2024) risultano confermate e, relativamente agli immobili danneggiati da eventi sismici, integrate con nuove fattispecie. Infatti, con l’entrata in vigore della Legge di conversione n. 67/2024, relativamente a questi ultimi, le opzioni resteranno ancora esercitabili anche nei seguenti ulteriori casi:

- interventi su immobili danneggiati dagli eventi sismici verificatisi nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria, interessati dagli eventi sismici verificatisi il 6/04/2009 e a far data dal 24/08/2016 per i quali, a partire dal 30/03/2024, sono state presentate le richieste per i titoli abitativi necessari per lo specifico intervento oppure sono state presentate le istanze per la concessione di contributi. La deroga trova applicazione nel limite di Euro 400 milioni richiedibili per l’anno 2024 (di cui Euro 70 milioni per gli eventi sismici verificatisi il 06/04/2009);
- interventi su immobili danneggiati dagli eventi sismici diversi dai precedenti per i quali, entro il 29/03/2024) sono state presentate le istanze per la concessione di contributi (in precedenza, la deroga si applicava solo in caso di richiesta entro il 29/03/2024 dei titoli abitativi necessari per lo specifico intervento).

Contributo per interventi su immobili danneggiati da eventi sismici

Viene riconosciuto un contributo a favore dei soggetti che sostengono spese per gli interventi di riqualificazione energetica o interventi di carattere strutturale per riduzione del rischio sismico su immobili danneggiati dagli eventi sismici di cui all’art. 119 c. 1-ter e 1-quater D.L. 34/2020, diversi da quelli per i quali è possibile ancora esercitare l’opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, nei Comuni interessati dagli eventi sismici dall’1/04/2009 con dichiarazione dello stato di emergenza.

Per l’accesso al contributo i soggetti interessati dovranno presentare un’apposita domanda al proprio competente Commissario straordinario o delegato (in base all’ubicazione dell’immobile).

Il contributo sarà concesso in base all’ordine cronologico di presentazione delle domande, fino all’esaurimento dei fondi assegnati.

Con apposito DPCM saranno stabilite le modalità attuative per la richiesta e l’erogazione di tale contributo, che non rileva ai fini delle imposte sui redditi e ai fini dell’IRAP.

Contributo per interventi su immobili danneggiati da eventi sismici

Viene istituito, per l’anno 2025, un fondo finalizzato al riconoscimento di un contributo a favore di Onlus, OdV ed APS in relazione ad interventi di cui all’art. 121 D.L. 34/2020 effettuati sugli immobili iscritti nello Stato Patrimoniale e direttamente utilizzati per lo svolgimento delle attività rientranti nelle finalità statutarie. Gli interventi per cui è possibile accedere al fondo sono i seguenti:

- recupero del patrimonio edilizio ex art. 16-bis c. 1 lett. a), b) e d) TUIR;
- riqualificazione ed efficienza energetica ex art. 14 D.L. 63/2013 ed art. 119 c. 1-2 D.L. 34/2020 (cd. “Ecobonus” e “Super-Ecobonus”);
- adozione di misure antisismiche ex art. 16 c. da 1-bis a 1-septies D.L. 63/2013 ed art. 119 c. 4 D.L. 34/2020 (cd. “Sismabonus” e “Super-Sismabonus”);
- installazione di impianti fotovoltaici di cui all’articolo ex art. 16-bis c. 1 lett. h) TUIR ed art. 119 c. 5-6 D.L. 34/2020;
- installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici ex art. 16-ter D.L. 63/2013 ed art. 119 c. 8 D.L. 34/2020;

- superamento ed eliminazione di barriere architettoniche ex 119-ter D.L. 34/2020.

Il fondo ha una dotazione di Euro 100 milioni e per accedere al contributo i soggetti interessati dovranno presentare un'apposita domanda all'ENEA.

Viene demandata al Ministero dell'Ambiente l'emanazione delle disposizioni attuative, compresa la definizione del limite massimo spettante a ciascun beneficiario.

Ripartizione della detrazione in 10 anni

La detrazione spettante deve essere obbligatoriamente ripartita in 10 quote costanti, in luogo di quelle originariamente previste, per le spese sostenute nel 2024 in relazione ai seguenti interventi:

- interventi rientranti nel cd. "Superbonus" ai sensi dell'art. 119 D.L. 34/2020;
- interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche ai sensi dell'art. 119-ter D.L. 34/2020;
- interventi rientranti nel cd "Sismabonus" e "Sismabonus acquisti" ai sensi dell'art. 16 c. da 1-*bis* a 1-*septies* D.L. 63/2013.

In caso di esercizio dell'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, laddove ancora possibile, il credito d'imposta potrà essere utilizzato in compensazione secondo l'originaria ripartizione (senza, quindi, ripartizione in 10 anni), ovvero:

- in 4 quote annuali per gli interventi rientranti nel cd. "Superbonus" ai sensi dell'art. 119 D.L. 34/2020;
- in 5 quote annuali per gli interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche ai sensi dell'art. 119-ter D.L. 34/2020;
- in 5 quote annuali interventi rientranti nel cd "Sismabonus" e "Sismabonus acquisti" ai sensi dell'art. 16 c. da 1-*bis* a 1-*septies* D.L. 63/2013.

Divieto di opzione per la cessione del credito relativamente alle rate residue delle detrazioni edilizie

A decorrere dall'entrata in vigore della Legge n. 67 del 23/05/2024 (ovvero, dal 29/05/2024) non è più possibile esercitare l'opzione per la cessione delle rate residue di detrazione non ancora fruite, con riferimento a tutti gli interventi contemplati nell'art. 121 c. 2 D.L. 34/2020 (ovvero, a tutti gli interventi agevolabili con le cd. "detrazioni edilizie").

In tal caso NON si applicano le deroghe presenti per l'esercizio dell'opzione per cessione del credito o per lo sconto in fattura: il divieto di cessione delle rate residue di detrazione non ancora fruite opera senza eccezione alcuna.

Riduzione della detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio

Fino al 31/12/2024, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono agevolabili al 50%, entro un massimale di spesa pari ad Euro 96.000,00. A partire dall'1/01/2025, salvo apposite e future previsioni normative, tornerà alla minuscola originariamente prevista, scendendo quindi al 36% entro un massimale di spesa pari ad Euro 48.000,00.

Per il periodo che intercorre tra l'1/01/2028 ed il 31/12/2033, invece, la percentuale sarà ulteriormente ridotta al 30% (senza, al momento, indicazioni sulla quantificazione del massimale). La riduzione di aliquota al 30% a partire dal 2028 non opera per le spese relative ad interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione.

Limiti per banche, intermediari finanziari e assicurazioni all'utilizzo in compensazione dei crediti derivanti da opzione per cessione del credito o sconto in fattura

A decorrere dall'1/01/2025, le banche, gli intermediari finanziari e le assicurazioni non potranno più utilizzare i crediti derivanti da opzione per cessione del credito o sconto in fattura per il pagamento in compensazione di importi a debito relativi a contributi previdenziali, assistenziali, contro gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali.

Inoltre, per gli stessi soggetti, sempre a partire dall'1/01/2025, devono essere ripartiti in 6 quote annuali, in luogo dell'originaria rateizzazione, i crediti (anche residui) derivanti da opzione per cessione del credito o sconto in fattura aventi le seguenti caratteristiche:

- risulta attribuito il codice identificativo univoco, ai sensi dell'art. 121 c. 1-*quater* D.L. n. 34/2020;
- sono stati acquistati per un corrispettivo inferiore al 75% dell'importo delle corrispondenti detrazioni edilizie che sarebbero spettate al beneficiario.

La citata ripartizione in 6 quote annuali dovrà poi essere comunicata all'Agenzia delle Entrate con modalità che saranno definite dall'Agenzia stessa con un proprio documento di prassi.

Le limitazioni sopra esposte incideranno inevitabilmente sulla possibilità di banche, intermediari finanziari e assicurazioni di acquistare nuovi crediti d'imposta.

Attività di controllo da parte dei Comuni

Viene attribuito ai Comuni un potere di vigilanza e controllo con riguardo all'effettiva realizzazione degli interventi edilizi agevolati di cui all'art. 119 ed all'art. 121 c. 2 D.L. n. 34/2020. Nello specifico, i Comuni sono tenuti a segnalare alla Guardia di Finanza o all'Agenzia delle Entrate la rilevazione di interventi edilizi totalmente o parzialmente inesistenti. Ai Comuni che provvederanno ad effettuare la segnalazione in esame sarà attribuita una quota delle maggiori imposte riscosse nonchè delle sanzioni applicate sui maggiori contributi riscossi.

Cordiali saluti.