INFORMATIVE TEMATICHE SEAC

Direttore Responsabile Giovanni Bort

*Ecobonus*

# Le ultime novità in materia di superbonus e altre detrazioni edilizie

09 GENNAIO 2024 | N. 82

di Cristina Santoni – *Centro Studi fiscale SEAC*

*In questa informativa...*

*Con la recente approvazione della Legge di Bilancio 2024 e del Decreto cd. "Salvaspese" sono state introdotte importanti novità alle disciplina delle detrazioni edilizie, la maggior parte non favorevoli al contribuente.*
*A fronte di alcune disposizioni a vantaggio dei contribuenti che hanno in corso interventi superbonus, il legislatore ha infatti introdotto una nuova ipotesi di plusvalenza sulla cessione di immobili oggetto di interventi superbonus negli ultimi 10 anni, una stretta all'ambito di applicazione della detrazione del 75% per eliminazione barriere architettoniche, nonché l'aumento della ritenuta d'acconto sui bonifici "parlanti".*
*Nella presente informativa si analizzano brevemente le novità introdotte dai citati provvedimenti.*

## Novità in materia di superbonus

La Legge di Bilancio 2024 introduce due nuove **disposizioni** di interesse per il **superbonus**, di cui all'articolo 119, D.L. n. 34/2020.

| Misura | Commi di riferimento Legge di Bilancio 2024 | Note |
|---|---|---|
| Imponibilità della plusvalenza da cessione a titolo oneroso di immobili oggetto di interventi superbonus negli ultimi dieci anni | commi 64 - 67 | Modifica artt. 67 e 68, TUIR |
| Verifica dichiarazione di variazione stato beni per immobili oggetto di interventi superbonus | commi 86 - 87 | Estensione controlli ai sensi del D.M. n. 701/1994 |

La disciplina della **maxidetrazione** è inoltre modificata ad opera del **D.L. 29 dicembre 2023, n. 212,** cd. "Salva spese" il quale introduce:

- una sorta di "**clausola di salvaguardia**"**,** che consente la fruizione del bonus nell'**aliquota più alta** per le **spese** sostenute fino al **31 dicembre 2023** e
- la possibilità di **accesso**, a determinate condizioni, ad un **contributo** per le spese sostenute nel **2024**, per compensare la forte riduzione dell'aliquota;
- modifiche alla disciplina della detrazione per **interventi superbonus** su immobili siti in comuni colpiti da **eventi sismici.**

## Plusvalenza da cessione di immobili oggetto di superbonus

Secondo quanto previsto dall'**articolo 67, comma 1, lettera b), TUIR**, rientrano tra i **redditi diversi** delle persone fisiche "private" le **plusvalenze,** derivanti, tra l'altro, da **cessione a titolo oneroso di beni immobili, acquistati o costruiti da non più di cinque anni**.

RIPRODUZIONE VIETATA

In deroga alla tassazione ordinaria, tali plusvalenze possono essere tassate applicando **l'imposta sostitutiva al 26%**, ai sensi dell'articolo 1, comma 496, Legge n. 266/2005.

*Il **comma 64, art. 1, Legge di Bilancio 2024**, introducendo la nuova **lettera b-bis) al comma 1, art. 67, TUIR**, dispone l'**imponibilità delle plusvalenze** realizzate a seguito della **cessione a titolo oneroso di immobili sui quali il cedente**, o gli altri aventi diritto, hanno **realizzato interventi agevolati** con la **maxidetrazione di cui all'art. 119, D.L. n. 34/2020**, conclusi **da non più di dieci anni**. La nuova disciplina è applicata alle **cessioni effettuate a partire dal 1° gennaio 2024**.*

*Anche su detta plusvalenza è ammessa l'applicazione dell'eventuale imposta sostitutiva pari al 26%.*

La norma individua specificatamente gli interventi rientranti nella disciplina della maxidetrazione; **non costituiscono quindi un'ipotesi di imposizione** le plusvalenze realizzate a seguito della cessione di immobili sui quali sono state effettuate **altre tipologie di interventi** (recupero del patrimonio edilizio, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, ad esempio, salvo i casi in cui questi ultimi rientrino nella disciplina della maxidetrazione).

Ai fini dell'imponibilità, la nuova disciplina prevede che:

- gli interventi superbonus siano stati **realizzati dal cedente o dagli altri soggetti aventi diritto**. Tra questi soggetti rientrano gli altri titolari di **diritti reali o personali di godimento** e **familiari conviventi**;
- la **conclusione dell'intervento superbonus** sia avvenuta da **non più di 10 anni** al momento della cessione.

*Il comma 64, Legge di Bilancio 2024, **esclude dall'ambito applicativo della norma**, 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 oppure per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione, qualora all'atto della cessione i predetti immobili siano stati acquistati o costruiti da un periodo inferiore a dieci anni.*

## Determinazione della plusvalenza

L'**art. 68, primo comma, TUIR** prevede che dal corrispettivo della cessione possa essere sottratto il **prezzo d'acquisto aumentato delle spese sostenute** che devono essere **inerenti il fabbricato ceduto**; tra queste spese rientrano anche i costi per interventi edilizi sull'immobile. In via generale, quindi, concorrono ad aumentare il valore originario dell'immobile anche i **costi relativi all'esecuzione degli interventi superbonus**.

La nuova formulazione dell'art. 68, comma 1, TUIR, come modificato dalla Legge di Bilancio 2024, prevede inoltre che per gli immobili oggetto di interventi superbonus (a cui si applica la disciplina di cui alla citata lettera b-bis), **acquisiti o costruiti, alla data della cessione**, da **oltre cinque anni**, il **prezzo di acquisto o il costo di costruzione**, determinato ai sensi dei periodi precedenti, è **rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati**.

*Ai fini della determinazione della plusvalenza in caso di cessione di immobili oggetto di interventi agevolabili con la maxidetrazione, le **spese per l'intervento sostenute, qualora il contribuente abbia esercitato una delle opzioni di cessione del credito o sconto in fattura,** previste dall'articolo 121, comma 1, lettere a) e b), D.L. n. 34/2020:*

- ***non concorrono al computo dei costi** inerenti al bene, e quindi **non vanno considerate per ridurre il valore di vendita** dell'immobile, qualora gli interventi superbonus si siano **conclusi da non più di cinque anni dalla cessione**;*
- ***concorrono al computo** dei costi inerenti al bene **nella misura del 50%,** qualora gli interventi superbonus si siano **conclusi da più di cinque anni** al momento della vendita.*


RIPRODUZIONE VIETATA
Gruppo Seac | Via Solteri, 74 - 38121 Trento | Tel. 0461.805490 | commerciale@seac.it | seac.it

## Comunicazione ai fini catastali per immobili oggetto di superbonus

Il **comma 86, art. 1, Legge n. 213/2023**, introduce un nuovo onere di verifica a carico dell'Agenzia delle Entrate, ossia controllare, sulla base di **specifiche liste selettive elaborate con l'utilizzo delle moderne tecnologie di interoperabilità e analisi delle banche dati**, se sia stata **presentata la dichiarazione** di cui all'art. 1, comma 1 e 2, D.M. n. 701/1994, ove prevista, con riferimento alle **unità immobiliari oggetto degli interventi agevolabili con il superbonus,** di cui all'articolo 119, D.L. n. 34/2020.

*Il successivo **comma 87, art. 1, Legge di Bilancio 2024**, prevede inoltre che, **qualora non risulti effettuata la presentazione della dichiarazione** che attesta la variazione dello stato dell'immobile a seguito dell'intervento superbonus, l'Agenzia delle Entrate può **inviare al contribuente un'apposita comunicazione**, ai sensi dei commi da 634 a 636, art. 1, Legge n. 190/2014.*

## Interventi superbonus non completati e opzione per SAL

Il **comma 1, art. 1, D.L. n. 212/2023**, prevede che, in deroga alle ordinarie regole di fruzione degli incentivi edilizi, la **maxidetrazione non venga recuperata**:

- per le **spese superbonus** in relazione alle quali **sia stata esercitata** una delle **opzioni** di cui all'art. 121, D.L. n. 34/2020, vale a dire cessione del credito o sconto in fattura **sulla base di SAL** (comma 1-bis),
- qualora l'**intervento non** venga **ultimato** e **non** sia quindi raggiunto il richiesto **miglioramento di due classi energetiche** (o, si ritiene, della classe energetica più alta qualora non sia possibile il doppio salto di classe energetica).

Si tratta, in pratica, di una disposizione che **salvaguarda le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023,** a prescindere dalla circostanza che l'intervento venga mai ultimato, derogando al generale vincolo di completamento dell'intervento ai fini del riconoscimento del beneficio fiscale.

*L'ultimo periodo dell'art. 1, D.L. n. 212/2023, precisa che resta ferma l'applicazione dei commi 4, 5 e 6, art. 121, vale a dire la disciplina relativa ai **controlli sui crediti** da parte dell'Agenzia delle Entrate, alla **responsabilità in solido** dei fornitori e dei cessionari, nonché alle **attività di recupero del credito** in caso venga accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta.*

## Contributo "indigenti" per spese sostenute dall'1.1 al 31.10.2024

Con il comma 3, art. 9, D.L. n. 176/2022, il Legislatore aveva introdotto **un contributo** in favore dei soggetti che si trovano nelle condizioni elencate nei commi 8-bis e 8-bis.1, art. 119, D.L. n. 34/2020, vale a dire le persone fisiche, con reddito familiare fino a € 15.000, che avevano sostenuto spese tra il 1° gennaio e il 31 ottobre 2023 per interventi superbonus sull'abitazione principale.

A valere sul fondo creato per la citata agevolazione, viene autorizzata ora la corresponsione di un **nuovo contributo** con riferimento alle **spese sostenute tra il 1° gennaio ed il 31 ottobre 2024**, a favore dei contribuenti con **reddito fino a € 15.000** che alla data del **31 dicembre 2023** hanno raggiunto un **SAL pari almeno al 60%** dell'intervento complessivo.

L'agevolazione è erogata nei limiti delle risorse disponibili, secondo **criteri e modalità che saranno stabili con Decreto MEF entro il 28 febbraio 2024** (60 giorni dall'entrata in vigore del D.L. n. 212/2023).


RIPRODUZIONE VIETATA
Gruppo Seac | Via Solteri, 74 - 38121 Trento | Tel. 0461.805490 | commerciale@seac.it | seac.it

### Ambito soggettivo

Il contributo è riconosciuto in favore dei **soggetti di cui al comma 1**, art. 1, D.L. n. 212/2023, vale a dire coloro che si avvalgono della clausola di salvaguardia prevista in caso di esercizio delle opzioni di cessione del credito e sconto in fattura sulla base di SAL effettuati fino al 31 dicembre 2023.

Al fine dell'accesso al contributo è inoltre richiesto che detti soggetti presentino un **reddito di riferimento non superiore a € 15.000**, determinato ai sensi del sopra richiamato comma 8-bis.1, art. 119, D.L. n. 34/2020, ovvero:

- considerando la **somma dei redditi complessivi posseduti, nell'anno precedente** quello di sostenimento della spesa, dal **contribuente**, dal **coniuge, soggetto legato da unione civile** o **persona convivente** presente nel nucleo familiare e **dai familiari** di cui all'art. 12, TUIR presenti nel nucleo **familiare fiscalmente a carico** ai sensi del comma 2 del citato art. 12;
- **dividendo** la predetta somma dei redditi per una **quota determinata in base al numero dei componenti** in nucleo familiare.

### Ambito oggettivo

Il contributo può essere erogato ai contribuenti in possesso dei requisiti di cui sopra, a fronte delle spese sostenute **dal 1° gennaio 2024 al 31 ottobre 2024**, in relazione agli **interventi** di cui al comma 8-bis, primo periodo, del citato articolo 119, vale a dire interventi effettuati da:

- **condomìni**;
- cd. "**unici proprietari**" di edifici composto da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate (lett. a), art. 119);
- **ONLUS, ODV e APS** (lett. d-bis) art. 119);
- **persone fisiche sulle singole unità immobiliari** all'interno dello stesso **condominio** o dello stesso **edificio**.

Restano pertanto **esclusi** gli interventi effettuati dalle **persone fisiche** sulle **singole unità unifamiliari o unità indipendenti** all'interno di edifici plurifamiliari, non site in un condominio o edificio, per i quali il superbonus era fruibile al massimo fino al 31 dicembre 2023.

## Interventi superbonus in comuni colpiti da eventi sismici

Il D.L. n. 11/2023 ha introdotto un **generale divieto di esercizio di nuove opzioni** di cessione del credito e sconto in fattura a partire dal 17 febbraio 2023, prevedendo, tuttavia, alcune **ipotesi di esclusione dal divieto**.

In particolare, è previsto che il blocco delle opzioni **non si applichi** alle spese sostenute per gli **interventi superbonus comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici**, per i quali entro il 16 febbraio 2023 risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

La deroga comprendeva anche gli interventi superbonus effettuati su **immobili siti in zone sismiche di categoria 1, 2 e 3**, compresi in piani di recupero del patrimonio edilizio esistente o di riqualificazione urbana comunque denominati, che abbiano contenuti progettuali di dettaglio, attuabili a mezzo di titoli semplificati, i quali, alla data del 16 febbraio 2023, risultino approvati dalle amministrazioni comunali.

*Per detti ultimi interventi, l'art. 2, D.L. n. 212/2023 dispone, a partire dal 30 dicembre 2023 (entrata in vigore del Decreto in esame), il **divieto di esercizio di nuove opzioni** di cessione del credito e sconto in fattura, salvo il caso in cui sia prevista una demo-ricostruzione e, alla data del 29 dicembre 2023, risulti presentata la richiesta di **titolo abilitativo** per l'esecuzione dei lavori edilizi.*

### Obbligo di stipula assicurazione contro eventi calamitosi e catastrofali

Il comma 2, art. 2, D.L. n. 212/2023 introduce un **nuovo obbligo** in capo ai soggetti che effettuano interventi superbonus nei **comuni dei territori colpiti da eventi sismici** verificatisi a far data **dal 1° aprile 2009,** dove sia stato dichiarato lo **stato di emergenza**, e per i quali la maxidetrazione è riconosciuta nell'aliquota massima del 110% fino al 31 dicembre 2025.

In relazione agli **interventi avviati a partire dal 30 dicembre 2023,** detti soggetti sono tenuti alla stipula, **entro un anno dalla conclusione dei lavori** oggetto dei suddetti benefici (in particolare quelli di cui ai commi 1-ter, 4-ter e 4-quater, art. 119, D.L. n. 34/2020), di un **contratto assicurativo a copertura dei danni cagionati ai relativi immobili da calamità naturali ed eventi catastrofali** verificatisi sul territorio nazionale.

Con apposito decreto MEF e MIMIT saranno stabilite le modalità di attuazione del nuovo adempimento.

## Modifiche alla detrazione 75% per eliminazione barriere architettoniche

Allo scopo di contrastare l'indebito utilizzo della **detrazione del 75% per superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche**, di cui all'art. 119-ter, D.L. n. 34/2020, l'art. 3, D.L. n. 212/2023 prevede:

- la puntuale **individuazione degli interventi** agevolabili, che operativamente si traduce nella riduzione delle tipologie di opere ammissibili;
- l'introduzione di **specifici adempimenti** per la fruizione dell'agevolazione (pagamento con bonifico parlante e attestazione tecnica);
- il divieto di esercizio di nuove opzioni per cessione del credito o sconto in fattura.

*L'applicabilità del citato art. 3, D.L. n. 212/2023, concerne in via generale le **spese sostenute** a partire dal **30 dicembre 2023**, vale a dire dalla data di entrata in vigore del Decreto in esame. Fino a quella data è quindi possibile applicare ancora la precedente disciplina.*

*Inoltre, come si vedrà nel proseguo, il comma 3 del citato articolo 3 **"salvaguarda"** anche le spese sostenute dopo detto termine, ma in relazione a **lavori già in corso**. È infatti disposta l'applicabilità delle regole precedentemente in vigore alle spese sostenute per:*

- *interventi per i quali **al 29 dicembre 2023** risulti presentata la **richiesta del titolo abilitativo**;*
- *interventi per i quali **non è richiesto il titolo** abilitativo**,** già **iniziati al 29 dicembre 2023** ovvero, se non ancora iniziati, per i quali alla predetta data è già stato **stipulato un accordo vincolante** tra le parti per la fornitura di beni o servizi ed è stato **versato un acconto**.*

### Riduzione degli interventi ammissibili

L'originaria formulazione del **comma 1** dell'art. 119-ter, di portata generale, aveva di fatto consentito l'applicabilità della detrazione del 75% per superamento delle barriere architettoniche in relazione ad un **ampio novero di interventi**, tra cui la sostituzione degli infissi e porte; a favore di tale interpretazione estensiva si era espressa anche l'Agenzia delle Entrate, in propri specifici documenti di prassi.

Inoltre, il **comma 3** del citato art. 119-ter ammetteva esplicitamente all'agevolazione anche gli interventi di **automazione degli impianti** funzionali all'abbattimento delle barriere architettoniche, nonché le spese relative allo **smaltimento** e alla **bonifica** dei materiali e dell'impianto, in caso di sostituzione dello stesso.

*Il D.L. n. 212/2023 intervenendo direttamente sul comma 1 dell'articolo 119-ter, **ammette alla detrazione del 75%** solo gli interventi aventi ad oggetto esclusivamente la **rimozione delle barriere "verticali",** vale a dire **scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici**; il carattere tassativo dell'elenco porta quindi ad escludere dall'agevolazione opere diverse - prima incluse a livello interpretativo - quali ad esempio la sostituzione di porte, infissi esterni, terminali degli impiantio il rifacimento o l'adeguamento di impianti tecnologici.*

*Con l'abrogazione del comma 3, art. 119-ter, sono inoltre ora **esclusi dall'agevolazione** gli interventi di **automazione degli impianti** degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche, nonché le spese relative allo **smaltimento** e alla **bonifica dei materiali e dell'impianto**, in caso di sostituzione dello stesso.*

*Le nuove previsioni si applicano alle **spese sostenute a partire dal 30 dicembre 2023**; resta ferma l'applicabilità delle previgenti regole alle spese sostenute per interventi "già in corso" al 29 dicembre 2023 (si veda il commento proposto in apertura del paragrafo).*

## Asseverazione tecnica e pagamento spese con bonifico "dedicato"

Per avvalersi della detrazione del 75% sulle spese sostenute dal 30 dicembre 2023, l'articolo 3, D.L. n. 212/2023 richiede:

- l'acquisizione di **un'asseverazione** rilasciata da parte di **tecnici abilitati** al fine di attestare la rispondenza degli interventi ai **requisiti** stabiliti dal Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236;
- l'**utilizzo del bonifico cd. "parlante"** già previsto per le spese di recupero del patrimonio edilizio, ex art. 16-bis, TUIR.

Le nuove previsioni si applicano alle **spese sostenute** a partire dal **30 dicembre 2023**; resta ferma l'applicabilità delle previgenti regole alle spese sostenute per interventi "già in corso" al **29 dicembre 2023** *(si veda il commento proposto in apertura del paragrafo)*.

## Blocco opzioni cessione credito/sconto in fattura e relative deroghe

Come noto, l'articolo 2, D.L. n. 11/2023, dal 17 febbraio 2023 ha introdotto il divieto di esercizio della prima opzione per sconto in fattura o cessione del credito, in relazione ai cd. "bonus edilizi"; il comma 1-bis del citato articolo 2 elencava alcune ipotesi di deroga a tale previsione, tra cui figuravano le spese per interventi di superamento ed eliminazione di barriere architettoniche detraibili al 75%, ai sensi dell'articolo 119-ter, D.L. n. 34/2020.

Il comma 2, art. 3, D.L. n. 212/2023, prevede ora che l'**esercizio delle opzioni** di cessione/sconto per interventi di eliminazione delle barriere architettoniche agevolabili al 75% **sia limitato** alle **spese sostenute fino al 31 dicembre 2023**.

Pertanto, per le **spese sostenute dal 1° gennaio 2024,** in via generale l'opzione **non è più consentita**. Sono previste tuttavia alcune **ipotesi di deroga** a tale nuovo blocco. In particolare, si tratta delle spese sostenute:

- da parte di **condomìni,** per interventi effettuati sulle **parti comuni** di edifici a **prevalente destinazione abitativa** e **persone fisiche**, per interventi su edifici unifamiliari o unità indipendenti site in edifici plurifamiliari, a condizione che:
  - il contribuente sia titolare di **diritto di proprietà o di diritto reale di godimento** sull'immobile;
  - l'unità immobiliare sia adibita ad **abitazione principale**;
  - il contribuente abbia un **reddito familiare di riferimento non superiore a € 15.000,** determinato ai sensi del comma 8-bis.1, art. 119, D.L. n. 34/2020 (*si rimanda ai paragrafi precedenti*). La norma tuttavia, prevede che il **requisito reddituale non venga applicato** se nel nucleo familiare è presente un **soggetto disabile** ai sensi dell'art. 3, Legge n. 104/1992;
- per interventi per i quali al **29 dicembre 2023** risulti presentata la richiesta del **titolo abilitativo.** Se **non è richiesto il titolo abilitativo**, al **29 dicembre 2023** l'intervento deve essere inziato, oppure deve essere stato stipulato un **accordo vincolante** tra le parti per la fornitura di beni o servizi ed essere stato versato un **acconto** *(si veda il commento proposto in apertura del paragrafo)*.

## Aumento ritenuta d'acconto sui bonifici per detrazioni edilizie

Il comma 88, art. 1, Legge di Bilancio 2024, a decorrere **dal 1° marzo 2024**, aumenta **dall'8% all'11%** la misura della **ritenuta d'acconto** che la banca o la posta sono tenute ad applicare in presenza di bonifici per spese per le quali si intende fruire di **detrazioni edilizie.**

Nel corso del 2024 si potranno quindi avere due ritenute d'acconto differenti: la precedente ritenuta dell'8% si applica ai pagamenti eseguiti fino al 29 febbraio 2024, mentre la ritenuta pari all'11% sarà operativa con riferimento ai pagamenti eseguiti a partire dal 1° marzo 2024.