Decreto Superbonus: tutte le misure fiscali d’interesse per il settore

19 Gennaio 2024

Il contenuto che stai visualizzando è riservato agli associati ANCE.

Il **Decreto-legge 212/2023**, cd. “decreto Superbonus”, in vigore dal 30 dicembre scorso (*G.U*. n.302 del 29 dicembre 2023) interviene sulle agevolazioni fiscali di cui agli articoli 119 (Superbonus), 119-ter (Bonus barriere architettoniche) e 121 del D.L. 34 /2020 (opzione per la cessione del credito o sconto in fattura), con l’obiettivo di trovare una soluzione per i contribuenti che avessero interventi in corso di realizzazione alla data del 31 dicembre 2023.

Di seguito si fornisce una sintesi dei contenuti del Provvedimento.

SUPERBONUS PER LAVORI IN CORSO AL 31 DICEMBRE 2023 (ART.1)

Fortemente richiesto dall’Ance, il provvedimento avrebbe dovuto permettere, a chi avesse in corso un intervento in avanzato stato di realizzazione, di poterlo ultimare entro 2/3 mesi, usufruendo dell’aliquota del 110%. In questo modo, quegli interventi che fossero stati rallentati dalle ricorrenti difficoltà nella cessione dei crediti, dovute ai continui cambi normativi degli ultimi mesi, avrebbero potuto concludersi ordinatamente, evitando contenziosi tra condomini-committenti e imprese, e scongiurando pericolosi blocchi dei lavori, che avrebbero potuto costituire una minaccia patrimoniale a carico delle famiglie per il recupero, da parte dell’Agenzia delle Entrate, dei crediti già loro concessi.

La soluzione individuata dal Governo affronta solo in parte tali pericoli, consentendo ai contribuenti di mantenere degli incentivi fruiti sino al 31 dicembre 2023 anche in caso di mancata conclusione dei lavori, senza con ciò garantire in alcun modo la completa realizzazione degli interventi agevolati.

In particolare, infatti, a favore di **tutti i soggetti** e relativamente a **tutti gli interventi agevolati con il Superbonus** (al 110% o al 90%), **per i quali si è optato per la cessione del credito o per lo sconto in fattura in base a SAL emessi sino al 31 dicembre 2023**, viene previsto che **non si decade dall’agevolazione fruita in relazione ai lavori eseguiti sino al 31 dicembre 2023** (e quindi la stessa non sarà oggetto di recupero da parte dell’Agenzia delle Entrate), **anche qualora i medesimi interventi non vengano ultimati** e anche **se non si riesca a garantire il miglioramento di 2 classi energetiche** (art.1, co.1). In ogni caso, resta fermo il rispetto di tutti gli altri requisiti che danno diritto alla detrazione, in mancanza dei quali l’Agenzia delle Entrate provvede comunque al recupero dell’importo corrispondente alla detrazione non spettante.

Come dichiarato sin da subito dall’ANCE, la soluzione normativa individuata rischia di lasciare cantieri aperti ed opere incompiute, rendendo tra l’altro vano lo sforzo compiuto dallo Stato per finanziare un sistema di incentivi che avrebbe dovuto efficientare il patrimonio edilizio esistente, anche in virtù degli obiettivi europei di miglioramento della *performance* energetica degli edifici.

Senza contare che la misura adottata potrebbe prestare il fianco a comportamenti scorretti diretti ad acquisire incentivi fiscali consistenti, senza garantire l’effettivo raggiungimento dell’obiettivo sotteso al riconoscimento della stessa agevolazione.

Con il comma 2 dello stesso articolo, invece, è **previsto un contributo a favore delle persone**

fisiche con un reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro (calcolato come "quoziente familiare") e che, **entro il 31 dicembre 2023, abbiano raggiunto uno stato di avanzamento dei lavori non inferiore al 60%.** Tale contributo servirà, per gli stessi soggetti, a coprire il differenziale tra l'agevolazione al 110% o 90% e quella al 70% spettante nel 2024, con riferimento alle spese sostenute dal 1° gennaio al 31 ottobre 2024 (art.1, co.2).

Il contributo offerto dal Governo è a valere sul fondo, istituito dall'articolo 9, comma 3, del decreto-legge 18 novembre 2022, n. 176, nei limiti delle risorse disponibili. Con decreto del MEF verranno stabilite, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore decreto-legge, i criteri e le modalità per la fruizione. La relazione tecnica al Decreto quantifica le risorse residue del fondo in 16.441.000 euro. Queste risorse serviranno, quindi, a integrare l'aliquota del beneficio a vantaggio delle famiglie più bisognose.

Considerando che, al 31 dicembre 2023, erano ancora in corso di realizzazione circa 10 miliardi di investimenti, il fondo previsto dal Governo riuscirà ad aiutare una parte molto residuale dei potenziali beneficiari.

MISURE SU CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA IN CASO DI PIANI DI RECUPERO (ART.2, co.1)

Viene **modificata e circoscritta la deroga al blocco della cessione del credito e dello sconto in fattura prevista dal DL 11/2023 in caso di piani di recupero in zone sismiche 1, 2 e 3**.

In particolare, tale norma prevedeva la possibilità di continuare a fruire della cessione del credito o dello sconto in fattura per gli interventi, relativi alle zone sismiche 1, 2 e 3, compresi in piani di recupero o di riqualificazione urbana comunque denominati che, al 17 febbraio 2023, risultavano approvati dalle amministrazioni comunali.

Con l'intervento del DL 212/2023, la possibilità di optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura viene limitata agli interventi di demolizione e ricostruzione per i quali, in data antecedente a quella dell'entrata in vigore del DL, risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo.

In pratica, la norma come approvata nel DL pone ora due limiti per poter usufruire della cessione o sconto in fattura: piano approvato entro il 17 febbraio 2023 e titolo edilizio per gli interventi di demolizione e ricostruzione presentato prima dell'entrata in vigore del decreto-legge (ossia prima del 30 dicembre 2023).

Per il resto, la disciplina delle deroghe al blocco della cessione/sconto dettata dal DL 11/2023 non subisce modifiche, per cui per i fabbricati danneggiati dagli eventi sismici verificatisi dal 1° aprile 2009, le suddette opzioni continuano ad operare sino al 2025 senza condizioni (art.2, co.3-quater, DL 11/2023).

Anche per i condomini le opzioni sono confermate in presenza di delibera assembleare e CILAS ante 17 febbraio 2023 (ovviamente nel rispetto del decalage al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025).

SUPERBONUS IMMOBILI TERREMOTATI (ART.2, co.2)

Sempre l'art.2, del decreto prevede poi, al comma 2, che per gli interventi riguardanti gli edifici danneggiati da eventi sismici verificatisi dal 1° aprile 2009 avviati successivamente all'entrata in vigore del DL, debbano essere stipulati, entro un anno dalla conclusione di tali lavori, contratti assicurativi a copertura dei danni cagionati ai relativi immobili da calamità naturali ed eventi catastrofali verificatisi sul territorio nazionale. Le modalità di attuazione di tale misura sono stabilite

con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze e del Ministro delle imprese e del made in Italy.

MODIFICHE AL BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE (ART.3)

Il bonus al 75% per la rimozione delle barriere architettoniche viene fortemente limitato sotto il profilo oggettivo e nelle modalità di fruizione, potendo essere utilizzato solo come detrazione e non più sottoforma di cessione del credito o sconto in fattura, se non per gli interventi condominiali e per i soggetti a basso reddito.

In particolare, viene previsto che:

- per le **spese sostenute a decorrere dal 30 dicembre 2023 (data di entrata in vigore del DL) e sino al 31 dicembre 2025, pagate con bonifico parlante,** la **detrazione al 75%** spetta per interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche aventi ad oggetto **esclusivamente scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici** (non spetta più per infissi, sanitari etc);
- a partire **dal 1° gennaio 2024 non è più ammesso** esercitare le opzioni per la **cessione del credito** o per lo **sconto in fattura**, **salvo che per i condomini,** in relazione a interventi su parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa **e per le persone fisiche**, in relazione a **interventi su edifici unifamiliari** o unità abitative site in edifici plurifamiliari, a condizione che il contribuente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare, che la stessa unità immobiliare sia **adibita ad abitazione principale e che il contribuente abbia un reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro** (determinato come quoziente familiare). Tale **requisito reddituale non si applica se nel nucleo familiare del contribuente è presente un soggetto in condizioni di disabilità accertata** ai sensi dell'art. 3 della legge 104/1992.

Viene **mantenuta la disciplina previgente, in termini sia di lavori agevolati, sia di possibilità di accedere alla cessione del credito ed allo sconto in fattura, qualora al 30 dicembre 2023** (data di entrata in vigore del DL 212/2023)**:**

- **risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;**
- **per gli interventi 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.**

Allegati

Decreto-legge_212-2023
Apri