

fondazione



ordine degli architetti
pianificatori, paesaggisti
e conservatori della provincia
di monza e della brianza

20 Giugno 2024, h. 16.30

**Focus on
SUPERBONUS
E ALTRI BONUS EDILIZIO -
ENERGETICI**

**NORME, OPPORTUNITA', FISCALITA', PROSPETTIVE
DOPO LE ULTERIORI RESTRIZIONI DEL D.L. 29.3.2024
N. 39 (CONVERTITO DALLA L. N. 67 DEL 23.5.2024)**

- Novità normative
- Tipologie di interventi e di soggetti ancora agevolabili e prospettive per l'anno 2025
- Opzioni per lo “sconto in fattura” e la cessione del credito a terzi: cosa rimane dopo il D.L. 39/2024
- Chiarimenti di interesse più recenti da parte dell'Agenzia delle Entrate
- Risposte ai quesiti dei partecipanti

Relatore Dr. Stefano Baruzzi commercialista Ordine di Como

PRINCIPALI NOVITA' NORMATIVE DEGLI ULTIMI 18 MESI

La materia negli ultimi 12 mesi è stata interessata, principalmente, dai seguenti provvedimenti normativi:

- 1) D.L. recante “misure urgenti sulla cessione dei crediti di cui all’art 121 del D.L. n. 34/2020” del 16.2.2023, n. 11 (G.U. n. 40 del 16.2.2023) convertito in Legge, con importanti modificazioni, dalla L. n. 38 dell’11.4.2023 (G.U. n. 85 dell’11.4.2023).**
- 2) Artt. 24 e 25 D.L. «Omnibus» n. 104 del 10.08.2023 convertito dalla L. 136 del 9.10.2023 che ha (art. 24) prorogato, per l’ultima volta, dal 30.9.2023 al 31.12.2023 il termine dell’art. 119, c. 8 bis, 2° periodo, del D.L. n. 34/2020 («Rilancio») entro cui poter fruire del Superbonus 110% per ultimare gli interventi nelle abitazioni delle persone fisiche (a condizione che al 30.09.2022 i lavori risultavano già eseguiti per almeno il 30% dell’intervento complessivo).**
- 3) D.L. 29.12.2023 n. 212 (in vigore dal 30.12.2023 – G.U. n. 302 del 29.12.2023) convertito senza modifiche da L. n. 17 del 22/02/2024.**

Il D.L.212/2023 ha essenzialmente operato su questi fronti:

- ristretto l’ambito applicativo del bonus 75% per le barriere architettoniche (art. 3);
- introdotto disposizioni per l’uscita dal Superbonus;

- introdotto una ulteriore restrizione all'esercizio delle opzioni per gli interventi di demolizione e ricostruzione.

4) **Art. 1, c. da 64 a 66 nonché 86, 87, 88 della Legge di Bilancio per il 2024 (L. 30.12.2023 n. 213 – G.U. n. 302 del 29.12.2023).**

La Legge 213/2023 ha essenzialmente operato su questi fronti:

- Introdotto disposizioni per la **verifica dell'avvenuta denuncia al Catasto dei fabbricati delle variazioni derivanti da interventi Superbonus** (art. 1, commi 86 e 87): su questo specifico tema si è soffermata, nella sua ultima parte, anche la circolare dell'Ag. delle Entrate n. 13 del 13.6.2024;
- **Innalzato all'11% la ritenuta di acconto su tutti i bonifici "parlanti" a partire dall'1.3.2024** (art. 1, c. 88);
- Introdotto una nuova previsione di **tassazione delle plusvalenze (per tutte le persone fisiche e per le società di persone e gli enti non commerciali) che dall'1.1.2024 vengano realizzate con la cessione di immobili nei quali siano stati effettuati interventi con l'agevolazione "Superbonus" ultimati da non più di dieci anni** rispetto alla data di cessione dell'immobile (art. 1, commi da 64 a 66 che hanno modificato, integrandoli, gli articoli 67 e 68 del "TUIR" DPR n. 917/1986). A queste disposizioni è stata dedicata la circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 13 del 13.6.2024.

Contenuti della Legge di Bilancio per il 2024 (L. 213/2023, commi 86, 87, da 64 a 66)

- 86.** L'Agenzia delle entrate, con riferimento alle unità immobiliari oggetto degli interventi all'art. 119 del D.L. 19.5.2020 n. 34 (...), verifica, sulla base di specifiche liste selettive elaborate con l'utilizzo delle moderne tecnologie di interoperabilità e analisi delle banche dati, se sia stata presentata, ove prevista, la dichiarazione di cui all'art. 1, commi 1 e 2, del regolamento di cui al D.M. finanze 19.4.1994, n. 701, anche ai fini degli eventuali effetti sulla rendita dell'immobile presente in atti nel catasto dei fabbricati.
- 87.** Nei casi oggetto di verifica di cui al c. 86 per i quali non risulti presentata la dichiarazione, l'Ag. delle entrate può inviare al contribuente apposita comunicazione ai sensi dell'art. 1, c. da 634 a 636, della L. 23.12.2014, n. 190.

Comma 64, lettera a)

Nell'art. 67 del "TUIR" dopo la lettera b) é inserita la seguente:
« **b-bis) le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili, in relazione ai quali il cedente o gli altri aventi diritto abbiano eseguito gli interventi agevolati di cui all'art. 119 del D.L. 19.5.2020 n. 34 (L. 17.7.2020 n. 77), che si siano conclusi da non più di dieci anni all'atto della cessione,** esclusi gli immobili acquisiti per successione e quelli che siano stati 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»;

Comma 64, lettera b): Per gli immobili di cui alla **lettera b-bis)** del c. 1 dell'art. 67, **ai fini della determinazione dei costi inerenti al bene,**

- **nel caso in cui gli interventi agevolati ai sensi dell'art. 119 del D.L. 19.5.2020, n. 34 (conv. dalla L. 17.7.2020 n. 77), si siano conclusi da non più di cinque anni all'atto della cessione, non si tiene conto delle spese relative a tali interventi, qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110 per cento e siano state esercitate le opzioni di cui all'art. 121, c. 1, lettere a) e b), del citato D.L. n. 34 del 2020.**
- **Nel caso in cui gli interventi agevolati si siano conclusi da più di cinque anni all'atto della cessione, nella determinazione dei costi inerenti al bene si tiene conto del 50 per cento di tali spese, qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110 per cento e siano state esercitate le opzioni di cui al periodo precedente.**

Per i medesimi immobili di cui alla lettera b-bis) del c. 1 dell'art. 67, 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.

Comma 65: Alle plusvalenze realizzate ai sensi delle disposizioni introdotte dal c. 64 si può applicare l'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito di cui all'art. 1, c. 496, della L. 23.12.2005, n. 266,

con le modalità ivi previste. (**N.B.: Attualmente, l'aliquota "secca" applicabile alla plusvalenza è del 26 per cento**)

Comma 66: Le disposizioni di cui ai commi 64 e 65 si applicano alle cessioni poste in essere a decorrere dal 1° gennaio 2024.

5) Art. 12-ter, D.L. 30.12.2023 n. 215, inserito dalla Legge di conversione 23.02.2024, n. 18 pubblicata nella G.U. n. 49 del 28/02/2024 (c.d. "Milleproroghe")

Ha prorogato anche per gli anni 2025 e 2026 (per l'anno 2024 era già in vigore) la norma (art. 7, c. 1, 3° periodo, del D.L. 30.03.2023, n. 34, (L. 26.05.2023, n. 56) che, a determinate condizioni, consente di cumulare i contributi eventualmente corrisposti dalle Regioni e dalle Province Autonome (Trento e Bolzano) alle agevolazioni fiscali previste per gli interventi di risparmio energetico dall'art. 16 bis del "TUIR" DPR n. 917/1986, dall'art. 1, c. da 344 a 347, L. 27.12.2006, n. 296, e dall'art. 14 del D.L. 4.06.2013, n. 63 (L. 3.08.2013, n. 90): in pratica, grazie alle norme sopra citate, con riferimento ai contributi istituiti alla data del 31.03.2023 (entrata in vigore dell'art. 7, 3° c., del D.L. 30.03.2023 n. 34) ed erogati negli anni 2023, 2024, 2025 e 2026, si considera ammessa ad agevolazione fiscale anche la parte di spesa a fronte della quale sia concesso altro contributo dalle regioni e dalle province autonome di Trento e Bolzano, a condizione che tale contributo sia cumulabile, ai sensi delle disposizioni che lo regolano, con le agevolazioni fiscali. In ogni caso la somma dell'agevolazione fiscale e del

contributo non deve eccedere il 100% della spesa ammissibile all'agevolazione o al contributo.

- 6) **Provvedimento Direttore Ag. Entrate 21.02.2024, n. 53174**
Ha prorogato dal 16.3 al 4.4.2024 il termine entro cui gli amministratori di condominio dovevano comunicare i dati relativi alle spese sostenute dal condominio nel 2023 per gli interventi sulle parti comuni e, a fini di semplificazione, ha previsto l'esonero dall'obbligo di comunicazione nel caso in cui, con riferimento alle spese sostenute nell'anno precedente per la totalità degli interventi sulle parti comuni, tutti i condòmini abbiano optato per la cessione del credito o lo sconto sul corrispettivo. Se, invece, anche per un solo intervento, almeno un condomino abbia deciso di fruire della detrazione direttamente nella propria dichiarazione dei redditi, gli amministratori sono tenuti alla trasmissione dei dati riferiti a tutti gli interventi effettuati nell'anno precedente sulle parti comuni, compresi quelli per i quali è stata esercitata l'opzione per la cessione del credito o lo sconto sul corrispettivo.
- 7) **D.L. n. 39 del 29.3.2024 (in vigore dal 30.3.2024) convertito con modifiche da L. 23.5.2024, n. 67 (G.U. n. 123 del 28.5.2024):** ha introdotto ulteriori restrizioni nella disciplina delle “opzioni”, ossia sulle possibilità che ancora residuano, per i contribuenti che effettuano interventi edilizio – energetici, di poter fruire, in luogo della detrazione nella dichiarazione dei redditi, dello “sconto in fattura” da parte del fornitore o del diritto di cedere il credito d'imposta a soggetti terzi, con il fine comune a entrambe le “opzioni” di finanziare i lavori.

Tipologie di interventi e di soggetti ancora agevolabili: lo stato dell'arte dei vari bonus e le prospettive per l'anno 2025

- **Superbonus al 70% (nel 2024) e al 65% nel 2025 solo per condomini e assimilati, immobili di Onlus/APS/OdV in genere. (Art. 119, c. 8 bis, D.L. "Rilancio" n. 34/2020 conv. da L. n. 77/2020)**
- **Superbonus al 110% fino al 31.12.2025 per immobili già colpiti da eventi sismici: «Per gli interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1.4.2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, la detrazione per gli incentivi fiscali di cui ai commi 1-ter, 4-ter e 4-quater spetta, in tutti i casi disciplinati dal c. 8-bis, per le spese sostenute entro il 31.12.2025, nella misura del 110%». (c. 8 ter, 1° periodo, art. 119, D.L. n. 34/2020)**
- **Superbonus al 110% fino al 31.12.2025 (c. 8 ter, 2° periodo, art. 119, D.L. n. 34/2020) per immobili di categoria catastale B1, B2, D4 (B1 Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme; B2 case di cura e ospedali senza fine di lucro; D4 Case di cura ed ospedali con fine di lucro) di Onlus/APS/OdV, posseduti con i titoli e nel rispetto dei requisiti tutti precisati nel c. 10 bis dell'art. 119, destinati ad attività socio sanitarie e assistenziali:**
 - **«Fermo restando quanto previsto dal c. 10-bis, per gli interventi ivi contemplati la detrazione spetta anche**

per le spese sostenute entro il 31.12.2025 nella misura del 110 %». (c. 8 ter, art. 119, D.L. n. 34/2020)

- «Il limite di spesa ammesso alle detrazioni di cui al presente articolo, previsto per le singole unità immobiliari, é moltiplicato per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile oggetto degli interventi di incremento dell'efficienza energetica, di miglioramento o di adeguamento antisismico previsti ai commi 1, 2, 3, 3-bis, 4, 4-bis, 5, 6, 7 e 8, e la superficie media di una unità abitativa immobiliare, come ricavabile dal Rapporto Immobiliare pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ai sensi dell'art. 120-sexiesdecies del D.Lgs. 1.9.1993, n. 385, per i soggetti di cui al comma 9, lettera d-bis), che siano in possesso dei seguenti requisiti:
- a) svolgano attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali, e i cui membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica;
 - b) siano in possesso di immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4, a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito. Il titolo di comodato d'uso gratuito é idoneo all'accesso alle detrazioni di cui al presente articolo, a condizione che il contratto sia regolarmente registrato in data certa anteriore alla data di entrata in vigore della presente disposizione». (c. 10 bis, art. 119, D.L. n. 34/2020)

N.B.: l'Ag. delle Entrate, in base alla formulazione della norma, riconosce questo particolare meccanismo solo per immobili posseduti in base a titoli giuridici espressamente

indicati dalla norma (pertanto, esclude la locazione, la concessione in uso e anche il diritto di superficie).

- **Bonus recupero edilizio: 50% fino al 31.12.2024 e 36% dall'1.1.2025; discesa al 30% dal 1.1.2028 al 31.12.2033 (escluse le spese del c. 3-bis dell'art. 16 bis del «TUIR» - art. 9 bis, c. 8, D.L. n. 39/2024 convertito con modifiche da L. 23.5.2024, n. 67).**
 - **C. c bis: <<Interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione>>.**

Sono rimaste invariate fino al 31.12.2024 le seguenti agevolazioni:

- **Ecobonus (50 o 65% in 10 anni)**
- **Sismabonus (anche “acquisti”, con varie percentuali in 5 anni)**
- **bonus mobili (50% su max. 5.000 Euro in 10 anni):**
- **bonus verde (36% su max. 5.000 Euro in 10 anni) – Art. 1, c. 12, L. di Bilancio 2018 (L. 27.12.2017 n. 205 e successive proroghe)**

Il bonus verde consiste in una **detrazione Irpef** del 36% sulle spese sostenute per i seguenti interventi:

- sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi
- realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

Danno diritto all'agevolazione anche le spese di progettazione e manutenzione se connesse all'esecuzione di questi interventi.

La detrazione va ripartita in dieci quote annuali di pari importo e va calcolata su un importo massimo di 5.000 euro per unità immobiliare a uso abitativo. Pertanto, la detrazione massima è di 1.800 euro (36% di 5.000) per

immobile.
Il pagamento delle spese deve avvenire attraverso strumenti che ne consentano la tracciabilità (per esempio, bonifico bancario o postale).

Hanno diritto all'agevolazione i contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi e che hanno sostenuto le relative spese. Anche i familiari conviventi di chi possiede o detiene l'immobile possono accedere al bonus verde, se ne sostengono le spese e le fatture e i bonifici sono intestati a questi

soggetti.
Sono agevolabili anche le spese sostenute per interventi eseguiti sulle parti comuni esterne degli edifici condominiali, fino a un importo massimo complessivo di 5.000 euro per unità immobiliare a uso abitativo. In questo caso, ha diritto alla detrazione il singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile a condizione che la stessa sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

La detrazione non spetta, invece, per le spese sostenute per:

- la manutenzione ordinaria periodica dei giardini preesistenti non connessa ad un intervento innovativo o modificativo nei termini sopra indicati
- i lavori in economia.

- **Bonus 75% per barriere architettoniche in vigore fino al 31.12.2025 (art. 119 ter, D.L. n. 34/2020) – importanti novità**

Art. 119-ter Detrazione per gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche (1)

Testo in vigore dal 30/12/2023 come modificato dall'art. 3 del D.L. 29.12.2023 n. 212

1. Ai fini della determinazione delle **imposte sui redditi**, ai contribuenti é riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le **spese documentate sostenute fino al 31 dicembre 2025, con le modalità di pagamento previste per le spese di cui all'art. 16-bis del T.U. delle imposte sui redditi** (“TUIR”) DPR n. 917/1986, per la realizzazione **in edifici già esistenti** di interventi volti **all'eliminazione** delle barriere architettoniche aventi ad oggetto **esclusivamente scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici.**

(Testo in vigore fino al 30.12.2023: Ai fini della determinazione delle imposte sui redditi, ai contribuenti é riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le spese documentate sostenute dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2025 per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti).

2. La detrazione di cui al presente articolo, da ripartire tra gli aventi diritto in **cinque quote annuali di pari importo**, spetta

nella misura del 75 per cento delle spese sostenute ed é calcolata su un ammontare complessivo non superiore a:

- a) **euro 50.000 per gli edifici unifamiliari** o per le unità immobiliari situate **all'interno di edifici plurifamiliari** che siano **funzionalmente indipendenti** e dispongano di **uno o più accessi autonomi** dall'esterno;
- b) **euro 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari** che compongono l'edificio per gli edifici composti **da due a otto** unità immobiliari;
- c) **euro 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari** che compongono l'edificio per gli edifici composti da **più di otto** unità immobiliari.

3. Abrogato. (*Testo in vigore fino al 30.12.2023: La detrazione di cui al comma 1 spetta anche per gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonché, in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito*).

N.B.: per l'effetto, il bonus 75% non potrà quindi essere più utilizzato neppure per realizzare gli interventi di automazione degli impianti, per i quali occorrerà fruire di altri bonus (recupero edilizio "50%" o "ecobonus 65%") in vigore fino al **31.12.2024**.

4. Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di cui al presente articolo rispettano i requisiti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236. **Il rispetto dei requisiti di cui al primo periodo**

deve risultare da apposita asseverazione rilasciata da tecnici abilitati.

4-bis. Per le **deliberazioni in sede di assemblea condominiale** relative ai lavori di cui al comma 1 é necessaria la **maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio.**

Art. 1120 codice civile

1. I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.
2. **I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136,** possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto:
 - 1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;
 - 2) **le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche,** per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;
 - 3) l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in

grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.

3. L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni.
4. **Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.**

Art. 1136 codice civile

1. L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.
2. Sono valide le deliberazioni approvate con un **numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio**
3. Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che

rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. **La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.**

4. Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117 quater, 1120, secondo comma, 1122 ter nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo.
5. Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122 bis, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio

Il 2° comma dell'art. 3 del D.L. n. 212/2023 ha inoltre modificato la deroga al blocco delle opzioni (art. 2 D.L. n. 11/2023 conv. da L. n. 38/2023), che aveva risparmiato integralmente il "Bonus 75%" fino al 31.12.2023.

Infatti, dall'1.1.2024 il divieto di esercitare le opzioni opera anche per il "Bonus 75%", con le sole seguenti eccezioni espressamente previste dalla novella per le quali l'esercizio delle opzioni resta consentito, ossia **limitatamente agli interventi relativi a:**

- **parti comuni di condominii a prevalenza abitativa;**
- **abitazioni principali di persone fisiche con reddito fino a a Euro 15.000 e solo se in proprietà o oggetto di diritto reale di godimento.**

Ma non solo. Infatti, più di recente, sul tema delle “opzioni” relative agli interventi volti alla eliminazione delle barriere architettoniche è intervenuto anche l’art. 1, 4° comma, del D.L. n. 39/2024, in senso restrittivo, stabilendo ulteriori condizioni rispetto a quanto già in precedenza disposto dal c. 1 bis dell’art. 2 del D.L. 11/2023 (a sua volta modificato a fine 2023, come già visto), come segue:

Art. 1, c. 4, D.L. n. 39/2024

- 4. Le disposizioni di cui all'art. 2, c.1-bis, 2° periodo, del D.L. n. 11/2023 si applicano in relazione alle spese sostenute fino alla data di entrata in vigore del presente decreto (30.3.2024); le stesse disposizioni continuano ad applicarsi alle spese sostenute successivamente a tale data (30.3.2024) soltanto in relazione agli interventi per i quali in data antecedente a quella di entrata in vigore del presente decreto:**
- a) risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;**
 - b) 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, se per gli interventi non é prevista la presentazione di un titolo abilitativo.**

A sua volta, il c. 1 bis del D.L. 11/2023, nella sua versione da ultimo in vigore fino al 29.3.2024 (già modificato in senso restrittivo dalla manovra fiscale di fine 2023 – D.L. 29.12.2023 n. 212) stabiliva quanto segue:

Art. 2, c. 1 bis, D.L. n. 11/2023 (testo in vigore fino al 29.3.2024)

1-bis. Le disposizioni del c. 1 non si applicano alle opzioni relative alle spese sostenute fino al 31 dicembre 2023 per gli interventi di superamento ed eliminazione di barriere architettoniche all'art. 119-ter del D.L. 34/2020.

Le disposizioni del c. 1 non si applicano anche alle opzioni relative alle spese di cui al 1° periodo sostenute successivamente al 31 dicembre 2023, da:

- a) **condomini, in relazione a interventi su parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa;**
- b) **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 ai sensi del c. 8-bis.1 dell'art. 119 del D.L. 34/2020. Il requisito reddituale al 1° periodo non si applica se nel nucleo familiare del contribuente é presente un soggetto in condizioni di disabilità accertata ai sensi dell'art. 3 della L. 5.2.1992, n. 104.**

Altri contenuti del D.L. 29.3.2024 n. 39 convertito dalla L. n. 67 del 23.5.2024

Oltre che con riferimento alle “opzioni” relative al bonus 75% il D.L. n. 39/2024 ha ristretto le maglie delle situazioni nelle quali continua a operare, anche dopo il 29.3.2024, la deroga al blocco delle “opzioni” anche per altre fattispecie, e precisamente per i seguenti casi:

1) Opzioni per IACP e assimilati, cooperative edilizie di abitazione a proprietà indivisa, Onlus/OdV/APS

L'art. 1 c. 1, lett. a) del D.L. 39/2024 sopprime la norma del D.L. 11/2023 (ossia, la prima parte del c. 3 bis dell'art. 2) che aveva "salvato" dal blocco delle "opzioni" (introdotto dal 17.2.2023) i seguenti soggetti (c.9, art. 119, D.L. 34/2020) a condizione che risultassero già costituiti alla data di entrata in vigore del D.L. 11/2023 (17.2.2023):

- IACP e assimilati;
- cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi su immobili posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- Onlus/Organizzazioni di Volontariato/Associazioni di Promozione Sociale.

Art. 2, c. 3 bis, D.L. n. 11/2023 ante D.L. 39/2024

~~3-bis. Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano alle opzioni di cui all'articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, esercitate dai soggetti di cui alle lettere c), d) e d-bis) del comma 9 dell'articolo 119 del medesimo decreto legge n. 34 del 2020 che~~

~~risultano già' costituiti alla data di entrata in vigore del presente decreto.~~

Il c. 2 dell'art. 1 del D.L. 39/2024, peraltro, mantiene il diritto alle "opzioni" per i medesimi soggetti, anche dopo il 30 Marzo 2024, a condizione, però, che a questa data essi abbiano già posto in essere gli atti ivi indicati a dimostrazione della concreta volontà di realizzare gli interventi fiscalmente agevolati.

Infatti, il c. 2 dell'art. 1 del D.L. 39/2024 stabilisce che **le disposizioni** (dell'art. 2, c. 3-bis, 1° periodo, del D.L. 11/2023), **in vigore anteriormente alle modifiche** apportate dal comma 1 (del D.L. 39/20204), **continuano ad applicarsi** alle spese sostenute **in relazione agli interventi** per i quali **in data antecedente all'entrata in vigore del D.L. 39/2024 (30.3.2024):**

- a) **risulti presentata la CILA asseverata** (ex art.119, c.13-ter, D.L. 34/2020) **se gli interventi sono agevolati dall'art. 119 (interventi "Superbonus") e sono diversi da quelli effettuati dai condomini;**
- b) **risulti adottata la delibera assembleare** che ha approvato l'esecuzione dei lavori e **risulti presentata la CILA asseverata** se gli interventi sono agevolati ai sensi dell'art. 119 (**interventi Superbonus**) e sono **effettuati dai condomini;**
- c) **risulti presentata l'istanza per il titolo abilitativo**, se gli interventi sono agevolati dall'art. 119 ("**Superbonus**") e comportano la **demolizione e ricostruzione** degli edifici;
- d) **risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario**, se gli interventi sono **diversi da quelli agevolati dall'art. 119 (interventi "non Superbonus")**;
- e) **siano già iniziati i lavori oppure, nel caso non lo siano, sia 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, se gli interventi sono diversi da quelli agevolati dall'art. 119 (interventi “non Superbonus”) e non é prevista la presentazione di un titolo abilitativo.

Evidenziamo anche che l'art. 1 ter del D.L. 39/2024, introdotto in fase di conversione in legge, al fine di sostenere la riqualificazione energetica e strutturale realizzata dai soggetti alla lettera d-bis) del c. 9 (Onlus, OdV, APS) dell'art. 119, D.L. 34/2020, ha istituito un fondo di **100 milioni di euro per l'anno 2025**, finalizzato a riconoscere a tali soggetti un **contributo** per le spese sostenute per gli **interventi dell'art. 121, c. 2, del D.L. n. 34/2020** realizzati sugli immobili iscritti nello stato patrimoniale direttamente utilizzati per lo svolgimento di attività rientranti nelle finalità statutarie.

2) Opzioni e territori già colpiti da eventi sismici

Omissis

3) Opzioni e interventi per il superamento delle barriere architettoniche fruente del bonus 75% (art. 119 ter, D.L. n. 34/2020)

Già trattato

4) Opzioni e interventi per i quali al 30.3.2024 non sono state ancora sostenute spese documentate da fatture per lavori già effettuati – restrizione della portata dell'art. 2, c. 2 e 3, del D.L. 11/2023

Il 5° (e ultimo) comma dell'art. 1 del D.L. 39/2024 interviene restrittivamente sulla possibilità di continuare a fruire delle deroghe al blocco delle opzioni nei casi in cui, pur se soddisfatti

i requisiti previsti dal D.L. 11/2023, al 30.3.2024, “**non siano state ancora sostenute spese documentate da fatture per lavori già effettuati**”.

Art. 1, c. 5, D.L. n. 39/2024

5. Le disposizioni dell'**art. 2, c. 2 e 3, del D.L. n. 11/2023 NON** si applicano agli interventi contemplati al **comma 2, lettere a), b) e c), 1° periodo, e al c. 3, lettere a) e b), del medesimo art. 2** per i quali, **alla data di entrata in vigore del presente decreto (30.3.2024), non é stata sostenuta alcuna spesa, documentata da fattura, per lavori già effettuati.**

Art. 2, commi 2 (interventi “Superbonus”) e 3 (interventi “non Superbonus”), D.L. n. 11/2023

2. Le disposizioni del c. 1 non si applicano alle opzioni relative alle spese sostenute per gli interventi all'art. 119 del D.L. n. 34/2020 per i quali in data antecedente a quella di entrata in vigore del presente decreto (16.2.2023):

a) per gli interventi **diversi da quelli effettuati dai condomini** risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ai sensi dell'art. 119, c. 13-ter, del D.L. 34 del 2020;

b) per gli interventi effettuati dai **condomini** risulti **adottata la delibera assembleare** che ha approvato l'esecuzione dei lavori e **risulti presentata la CILA asseverata** ai sensi dell'art. 119, c. 13-ter, del D.L. 34/2020;

c) per gli interventi comportanti la **demolizione e la ricostruzione degli edifici** risulti **presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.**

Con esclusivo riferimento alle aree classificate come zone sismiche di categoria 1, 2 e 3, le disposizioni della presente

lettera si applicano anche alle spese per gli interventi già rientranti nell'ambito di applicazione degli artt. 119 e 121, c. 2, del D.L.34/2020 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 di entrata in vigore del presente decreto (16.2.2023) risultino approvati dalle amministrazioni comunali a termine di legge e che concorrano al risparmio del consumo energetico e all'adeguamento sismico dei fabbricati interessati.

(N.B.: Si segnala anche che l'art. 2, 1° c., del D.L. 29.12.2023 n. 212 ha disposto che “A partire dalla data di entrata in vigore del presente decreto, le disposizioni dell'art. 2, c. 2, lettera c), secondo periodo, del D.L. 16.2.2023, n. 11 (conv. con modificazioni dalla L. 11.4.2023, n. 38), **si applicano esclusivamente in relazione agli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici per i quali, in data antecedente a quella di entrata in vigore del presente decreto, risulti presentata la richiesta di titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi”).**

3. Le disposizioni del c. 1 **non** si applicano alle opzioni relative alle spese sostenute per gli interventi **diversi** da quelli di cui all'art. 119 del D.L. n. 34/2020, per i quali **in data antecedente a quella di entrata in vigore del presente decreto (17.2.2023):**

a) risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;

b) per gli interventi per i quali non é 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. Nel caso in cui alla data di entrata in vigore del presente decreto (17.2.2023) non risultino versati acconti, la data antecedente dell'inizio dei lavori o della stipulazione di un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori deve essere attestata sia dal cedente o committente sia dal cessionario o prestatore mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa ai sensi dell'art. 47 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa DPR 28.12.2000, n. 445;

- c) risulti presentata, con riguardo alle agevolazioni di cui all'art. 16-bis, c. 1, lettera d), e 3, del testo unico delle imposte sui redditi DPR n. 917/1986 e all'art. 16, c. 1-septies, del D.L. 63/2013 (“sismabonus acquisti”) la richiesta di titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi.

Art. 1 ter, D.L. n. 39/2024

Contributo per la riqualificazione energetica e strutturale realizzata dagli enti del Terzo settore, dalle onlus, dalle organizzazioni di volontariato e dalle associazioni di promozione sociale.

- 1. Al fine di sostenere la riqualificazione energetica e strutturale realizzata dai soggetti alla lettera d-bis) del c. 9 dell'art. 119, D.L. 34/2020 (Onlus/APS/OdV) è istituito, nello stato di previsione del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica, un fondo con una dotazione di **100 milioni di euro per l'anno 2025**, finalizzato a riconoscere ai medesimi soggetti un **contributo** per le spese sostenute per gli **interventi di cui all'art. 121, c. 2, del D.L. n. 34/2020** realizzati sugli immobili**

iscritti nel relativo stato patrimoniale direttamente utilizzati per lo svolgimento di attività rientranti nelle finalità statutarie.

2. Il contributo del c.1 é riconosciuto ai **soggetti della lettera d-bis)** del c. 9 dell'art. 119 del D.L. 34/2020 che risultano **già costituiti alla data di entrata in vigore della legge di conversione** del presente decreto (**29.5.2024**).
3. **Per l'accesso al contributo, i soggetti al c. 2 presentano, in via telematica, un'istanza** all'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (**ENEA**), secondo un modello standardizzato definito ai sensi del c. 4. L'ENEA, previa verifica della completezza della documentazione presentata, trasmette al Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica le richieste di contributo. Il Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica autorizza la concessione del contributo nel limite delle risorse di cui al c. 1 e fino a esaurimento delle stesse, dando immediata comunicazione delle risorse richieste, ai fini del monitoraggio del rispetto del suddetto limite di spesa, al Ministero dell'economia e delle finanze.
4. **Con decreto del Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, adottato entro sessanta giorni** dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto (**29.5.2024**), sono stabiliti il **limite massimo del contributo** spettante a ciascun richiedente, il **contenuto del modello standardizzato** per la presentazione dell'istanza e le **modalità applicative** delle disposizioni del presente articolo, ivi incluse quelle relative ai controlli e alla revoca del beneficio conseguente alla sua indebita fruizione.
5. **Il contributo del c.1 non concorre alla formazione della base imponibile delle imposte sui redditi, non rileva ai fini del rapporto di cui agli artt. 61 e 109, c. 5, del testo unico delle**

imposte sui redditi DPR n. 917/86 e non concorre alla formazione del valore della produzione netta, di cui al D.Lgs. 15.12.1997, n. 446.

Art. 121, c. 2, D.L. n. 34/2020

- a) recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis, c. 1, lettere a), b) e d) del “TUIR” DPR n. 917/1986;
- b) efficienza energetica di cui all'art. 14, D.L. n. 63/2013 (“Ecobonus”) e di cui ai c. 1 e 2 dell'art. 119, D.L. n. 34/2020 (“Super ecobonus”);
- c) adozione di misure antisismiche di cui all' art. 16, c. da 1-bis a 1-septies del D.L. n. 63/2013 (“sismabonus”) e di cui al c. 4 dell'art. 119, D.L. n. 34/2020 (“Super sismabonus”);
- d) recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all'art. 1, c. 219 - 220, L. n. 160/2019 (“Bonus facciate”), non più in vigore;
- e) installazione di impianti fotovoltaici di cui all' art. 16-bis, c. 1, lettera h) del “TUIR” DPR n 917/1986 compresi gli interventi di cui ai c. 5 e 6 dell'art. 119 del D.L. n. 34/2020 (Superbonus per interventi “trainati” di installazione di pannelli fotovoltaici e di relativi sistemi di accumulo);
- f) installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all'art. 16-ter del D.L. n. 63/2013 e al c. 8 dell'art. 119/2020 (Superbonus per interventi trainati di installazione di ricariche per veicoli elettrici);
- f-bis) superamento ed eliminazione di barriere architettoniche di cui all'art. 119-ter del D.L. n. 34/2020 (“Bonus 75% anti barriere architettoniche”).

Art. 3, D.L. n. 39/2024

Disposizioni in materia di trasmissione dei dati relativi alle spese agevolabili fiscalmente

1. **Al fine di acquisire le informazioni** necessarie per il monitoraggio della spesa relativa alla realizzazione degli interventi agevolabili, a integrazione dei dati da fornire all'ENEA alla conclusione dei lavori ai sensi dell'art. 16, c. 2-bis, del D.L. n. 63/2013 (L. 90/2013), **i soggetti di cui al c. 3 del presente articolo che sostengono spese per gli interventi di efficientamento energetico agevolabili ai sensi dell'art.119 del D.L. 34/2020 (ossia, interventi con Superecobonus) trasmettono all'ENEA le seguenti informazioni** inerenti agli interventi agevolati:
 - a) **i dati catastali relativi all'immobile oggetto degli interventi;**
 - b) **l'ammontare delle spese sostenute nell'anno 2024 alla data di entrata in vigore del presente decreto;**
 - c) **l'ammontare delle spese che prevedibilmente saranno sostenute successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto negli anni 2024 e 2025;**
 - d) **le percentuali delle detrazioni spettanti in relazione alle spese di cui alle lettere b) e c).**

2. Per le finalità del c. 1, i soggetti del c. 3 che sostengono spese per gli interventi **antisismici** agevolabili ai sensi dell'art. 119 del D.L. 34/2020 **trasmettono al Portale nazionale delle classificazioni sismiche** gestito dal Dipartimento Casa Italia della Presidenza del Consiglio dei ministri, **già in fase di asseverazione** ai sensi del D.M. delle infrastrutture e dei

trasporti n. 58 del 28.2.2017, le informazioni inerenti agli interventi agevolati, relative:

a) ai dati catastali relativi all'immobile oggetto degli interventi;

b) all'ammontare delle spese sostenute nell'anno 2024 alla data di entrata in vigore del presente decreto;

c) all'ammontare delle spese che prevedibilmente saranno sostenute successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto negli anni 2024 e 2025;

d) alle percentuali delle detrazioni spettanti in relazione alle spese delle lettere b) e c).

3. Sono tenuti a effettuare la trasmissione delle informazioni di cui ai commi 1 e 2 e le relative variazioni i soggetti:

a) che entro il 31.12.2023 hanno presentato la comunicazione di inizio lavori asseverata del c. 13-ter dell'art. 119 del D.L. 34/2020, ovvero l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo previsto per la demolizione e la ricostruzione degli edifici, e che alla stessa data non hanno concluso i lavori;

b) che hanno presentato la comunicazione di inizio lavori asseverata del c. 13-ter dell'art. 119 del D.L. 34/2020, ovvero l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo previsto per la demolizione e la ricostruzione degli edifici, a partire dal 1.1.2024.

4. Il contenuto, le modalità e i termini delle comunicazioni dei commi 1 e 2 sono definiti con **DPCM, da adottare entro **sessanta giorni** dalla data di entrata in vigore del presente decreto (30.3.2024).**

5. L'omessa trasmissione dei dati dei c. 1 e 2 nei termini individuati ai sensi del c. 4 comporta l'applicazione della sanzione amministrativa di euro 10.000. In luogo della

sanzione del primo periodo, per gli interventi per i quali la comunicazione di inizio lavori asseverata del c.13-ter dell'art. 119 del D.L. 34/2020 ovvero l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo previsto per la demolizione e la ricostruzione degli edifici é presentata a partire dalla data di entrata in vigore del presente D.L., l'omessa trasmissione dei dati dei c. 1 e 2 comporta la decadenza dall'agevolazione fiscale e non si applicano le disposizioni dell'art. 2, c. 1, del D.L. n. 16/2012 (L. n. 44/2012).

Art. 4 ter, D.L. n. 39/2024

Attività di vigilanza e controllo degli enti comunali in relazione agli interventi di cui agli artt. 119 e 121, c. 2, del D.L. n. 34/2020

1. Ferme restando le ulteriori ipotesi di partecipazione dei comuni all'accertamento dei tributi erariali previste ai sensi della normativa di riferimento, il competente ufficio comunale che, nell'ambito delle attività di vigilanza e di controllo previste dal T.U. in materia edilizia DPR n. 380/2001 rilevi l'inesistenza, totale o parziale, degli interventi degli artt. 119 e 121, c. 2, del D.L. 34/2020 ne fornisce segnalazione qualificata agli uffici della Guardia di finanza e dell'Ag. delle entrate nella cui circoscrizione sono ubicati gli immobili oggetto della segnalazione.
2. Ai comuni che effettuano le segnalazioni del c.1 si applicano le disposizioni in materia di partecipazione dei comuni al contrasto all'evasione fiscale dell'art.1, c.1, D.L. n. 203/2005 (L. 248/2005) e dell'art. 2, c. 10, lettera b), D.Lgs. n. 23/2011.

**Norme di particolare importanza, ancora in vigore, recate dal
D.L. n. 11/2023 (L. n. 38/2023)**

Art. 2 bis, D.L. n. 11/2023 (L. 38/2023)

**Norma di interpretazione autentica in materia di varianti
degli interventi edilizi agevolati**

1. Le disposizioni dell'art. 1, c. 894, della legge 29.12.2022, n. 197, e dell'art. 2, commi 2 e 3, del presente decreto si **interpretano nel senso che la presentazione di un progetto in variante alla comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) o al diverso titolo abilitativo richiesto in ragione della tipologia di intervento edilizio da eseguire non rileva ai fini del rispetto dei termini previsti. Con riguardo agli interventi su parti comuni di proprietà condominiale, non rileva, agli stessi fini, l'eventuale nuova deliberazione assembleare di approvazione della suddetta variante.**

Art. 2 ter, D.L. n. 11/2023 (L. 38/2023)

**Norme di interpretazione autentica in materia di condizioni
per la detraibilità delle spese**

1. Al fine di garantire la certezza del diritto e di prevenire e ridurre il contenzioso in materia di incentivi per le spese relative agli interventi di cui all'articolo 121, comma 2, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77:

- a) l'art. 121, comma 1-bis, del D.L. 19.5.2020, n. 34 (L. 17.7.2020, n. 77), **si interpreta nel senso che, per gli interventi diversi da quelli di cui all'art. 119 del citato decreto-legge, la liquidazione delle spese per i lavori in**

base a stati di avanzamento costituisce una mera facoltà e non un obbligo;

b) gli articoli 119, comma 15, e 121, comma 1-ter, del D.L. n. 34/2020, nella parte in cui prevedono la **detraibilità delle spese sostenute per il rilascio del visto di conformità** ivi previsto, si interpretano nel senso che, **ai fini della predetta detraibilità, l'indicazione di tali spese nel computo metrico e nelle asseverazioni di congruità delle spese a cura dei tecnici abilitati costituisce una mera facoltà e non un obbligo;**

c) **é concessa al contribuente la possibilità di avvalersi della remissione in bonis di cui all'art. 2, comma 1, del D.L. 2.3.2012, n. 16 (L. 26.4.2012 n. 44) rispetto all'obbligo di presentazione nei termini dell'asseverazione di efficacia degli interventi per la riduzione del rischio sismico, di cui all'art. 3, comma 3, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28.2.2017, ai fini delle detrazioni fiscali di cui all'art. 16, commi 1-quater, 1-quinquies e 1-septies, del D.L. 4 giugno 2013, n. 63 (L. 3 agosto 2013, n. 90), e all'art. 119, comma 4, del D.L. 19 maggio 2020, n. 34 (L. 17 luglio 2020, n. 77);**

in relazione a tali benefici fiscali, la lettera b) del citato comma 1 dell'articolo 2 del decreto-legge n. 16 del 2012 si interpreta nel senso che la prima dichiarazione utile é la prima dichiarazione dei redditi nella quale deve essere esercitato il diritto a beneficiare della detrazione della prima quota costante dell'agevolazione, fermo restando che, nel caso in cui l'agevolazione sia fruita mediante esercizio di una delle opzioni previste dall'articolo 121, comma 1, del decreto-legge n. 34 del 2020, la remissione in bonis del

contribuente deve avvenire prima della presentazione della comunicazione di opzione di cui al comma 7 del medesimo articolo 121;

d) l'art. 10-bis del D.L. 21.3.2022, n. 21 (L. 20.5.2022, n. 5) si interpreta nel senso che:

- 1) per i contratti di appalto e di subappalto stipulati tra il 21 maggio 2022 e il 31 dicembre 2022, é sufficiente che la condizione di essere in possesso dell'occorrente qualificazione di cui alla lettera a) del comma 1 del predetto art. 10- bis oppure di documentare al committente o all'impresa appaltatrice l'avvenuta sottoscrizione di un contratto di cui alla lettera b) del medesimo comma 1 risulti soddisfatta entro il 1° gennaio 2023;
- 2) **il limite di 516.000 euro di cui all'alinea del comma 1 e al comma 2 del predetto articolo 10-bis é calcolato avendo riguardo singolarmente a ciascun contratto di appalto e a ciascun contratto di subappalto;**
- 3) **le disposizioni del predetto art. 10-bis, essendo riferite alle spese sostenute per l'esecuzione di lavori, non si applicano con riguardo alle agevolazioni concernenti le spese sostenute per l'acquisto di unità immobiliari.**

**Art. 10 bis D.L.
21.3.2022, n. 21 (L. 20.5.2022, n. 5)**

Qualificazione delle imprese per l'accesso ai benefici di cui agli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.

1. Ai fini del riconoscimento degli incentivi fiscali di cui agli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, a decorrere dal 1° gennaio 2023 e fino al 30 giugno 2023, l'esecuzione dei lavori di importo superiore a 516.000 euro, relativi agli interventi previsti dall'articolo 119 ovvero dall'articolo 121, comma 2, del citato decreto-legge n. 34 del 2020, e' affidata:

a) ad imprese in possesso, al momento della sottoscrizione del contratto di appalto ovvero, in caso di imprese subappaltatrici, del contratto di subappalto, della occorrente qualificazione ai sensi dell'articolo 84 del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50;

b) ad imprese che, al momento della sottoscrizione del contratto di appalto ovvero, in caso di imprese subappaltatrici, del contratto di subappalto, documentano al committente ovvero all'impresa subappaltante l'avvenuta sottoscrizione di un contratto finalizzato al rilascio dell'attestazione di qualificazione con uno degli organismi previsti dall'articolo 84 del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

2. A decorrere dal 1° luglio 2023, ai fini del riconoscimento degli incentivi fiscali di cui agli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni,

dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, l'esecuzione dei lavori di importo superiore a 516.000 euro, relativi agli interventi previsti dall'articolo 119 ovvero dall'articolo 121, comma 2, del citato decreto-legge n. 34 del 2020, e' affidata esclusivamente alle imprese in possesso, al momento della sottoscrizione del contratto di appalto ovvero, in caso di imprese subappaltatrici, del contratto di subappalto, della occorrente qualificazione ai sensi dell'articolo 84 del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

3. In relazione ai lavori affidati alle imprese di cui alla lettera b) del comma 1, la detrazione relativa alle spese sostenute a decorrere dal 1° luglio 2023 e' condizionata dell'avvenuto rilascio dell'attestazione di qualificazione di cui all'articolo 84 del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, all'impresa esecutrice.

4. Le disposizioni del comma 1 non si applicano ai lavori in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, nonche' ai contratti di appalto o di subappalto aventi data certa, ai sensi dell'articolo 2704 del codice civile, anteriore alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.

Chiarimenti di interesse più recenti dell’Agenzia delle Entrate

Risoluzione 8.3.2024 n. 14

Detrazione spettante per l'acquisto di case antisismiche – Conclusione dei lavori strutturali dell'edificio prima della stipula dell'atto di compravendita – Art. 16, c. 1 septies, D.L. n. 63/2013 (L. n. 90/2013)

Ai fini della detrazione “sismabonus acquisti” è necessario che siano rilasciate le attestazioni comprovanti la riduzione di una o due classi di rischio sismico dell'edificio «all'atto dell'ultimazione dei lavori strutturali e del collaudo, non rileva l'eventuale mancato completamento dei lavori di finitura delle unità immobiliari e degli edifici oggetto dell'intervento di demolizione e ricostruzione e la circostanza che all'atto della vendita le unità immobiliari siano classificate in una categoria catastale "fittizia" (ad es, F3 -unità in corso di costruzione; F4 – unità in corso di definizione).

Il mancato completamento dei lavori e il mantenimento dell'accatastamento provvisorio potranno semmai assumere un rilievo ad altri fini legati alla compravendita degli immobili oggetto dell'agevolazione. E’, poi, necessario che siano rilasciate le attestazioni comprovanti la riduzione di una o due classi di rischio sismico dell'edificio all'atto dell'ultimazione dei lavori strutturali e del collaudo, in applicazione del D.M. Infrastrutture e Trasporti n. 59/2017 e successive modifiche e integrazioni.

Risposta a Interpello n. 112 del 13.05.2024

Demolizione e ricostruzione di fabbricato collabente - Spettanza del bonus per il recupero edilizio (art. 16 bis, DPR 917/1986) per le spese di demolizione e ricostruzione su altro sedime, sul quale sono “atterrati” i diritti volumetrici, di un fabbricato collabente; modalità di compilazione della dichiarazione dei redditi.

La Risposta a Interpello conferma la spettanza del bonus nel caso in questione ricordando che la condizione di detentore del fabbricato demolendo (nello specifico, non acquistato dall'istante, che ha però comprato i relativi diritti edificatori e li ha fatti “atterrare” su un terreno attiguo di sua proprietà sul quale edificherà un edificio abitativo ponendo in essere un intervento qualificato dal Comune come “ristrutturazione edilizia”) è soddisfatta se esiste il consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario e se la detenzione dell'immobile risulta da atto regolarmente registrato all'avvio dei lavori e sussiste al sostenimento delle spese oggetto di detrazione, anche se antecedente l'avvio.

Nel caso di specie tali condizioni sono soddisfatte poiché l'istante dispone dell'immobile in forza di un titolo idoneo ad assicurargliene la disponibilità giuridica e materiale, avente data certa, quale è il contratto di compravendita dei diritti edificatori in cui l'Istante si obbliga a demolire il fabbricato con il consenso espresso dei venditori.

La Risposta a Interpello precisa, altresì, che negli appositi riquadri della dichiarazione dei redditi occorrerà indicare i dati catastali del fabbricato oggetto di demolizione.

Risposta a Interpello n. 56 del 29 Febbraio 2024

Sismabonus – requisiti – demolizione e ricostruzione – acquisto del solo box auto non pertinenziale – data di inizio dell'intervento edilizio – presentazione dell'asseverazione – remissione in bonis – cumulabilità con il bonus mobili – parziale inammissibilità dell'istanza.

All'interpello presentato da una impresa che aveva in corso un intervento di ristrutturazione urbanistica in zona antisismica e dalla promissaria acquirente di alcune porzioni del nuovo costruendo complesso l'AdE ha fornito i seguenti chiarimenti:

- 1) **Non osta all'applicabilità del sismabonus acquisti la circostanza che l'intervento di demolizione e ricostruzione sia stato autorizzato con due distinti titoli edilizi (una SCIA per la demolizione e un permesso di costruire per la riedificazione)** dal momento che la normativa nulla prescrive a tale riguardo;
- 2) **Il sismabonus acquisti non si applica all'acquisto di box non pertinentiali** poiché il presupposto è che le u.i. compravendute siano «costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive» (è precisa intenzione del legislatore privilegiare gli immobili in cui è maggiormente probabile che si svolga la vita familiare e lavorativa delle persone). Al riguardo, la circ. 29/E/2013 ha chiarito (par. 2.2) che, stante la particolare finalità della disposizione di tutela delle persone prima ancora che del patrimonio, per costruzioni adibite ad attività produttive "si intendono le unità immobiliari in cui si svolgono attività agricole, professionali,

produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali[...]", dovendosi così escludere l'acquisto di box non pertinenziale poiché esso non configura né abitazione né unità produttiva;

3) È prassi consolidata che il sismabonus acquisti spetta anche (circ.17/E/2023 e ris. 38/E/2020, in conformità al parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici 5.6.2020) agli acquirenti delle zone sismiche 2 e 3, oggetto di interventi le cui procedure autorizzatorie sono iniziate prima del 1° maggio 2019 anche se l'asseverazione del progettista statico attestante il guadagno di almeno 1 o 2 classi di rischio (Mod. "B") non è stata tempestivamente presentata, a condizione che la predetta asseverazione sia presentata dall'impresa entro la data di stipula del rogito dell'immobile oggetto degli interventi di riduzione del rischio sismico e consegnata all'acquirente ai fini dell'accesso al beneficio in questione e ciò al fine di non precludere l'applicazione del beneficio in commento nelle ipotesi in cui l'adempimento non è stato effettuato in quanto, in base alle norme pro tempore vigenti, gli immobili oggetto degli interventi antisismici non rientrano nell'ambito applicativo dell'agevolazione. In tale contesto, non è necessario ricorrere alla remissione in bonis introdotta specificamente per la fattispecie omissiva del mod. "B" in sede di conversione del D.L. n. 11/2023 poiché nel caso in questione non sussiste alcuna vera e propria omissione;

4) Al sisma bonus acquisti si può accompagnare il bonus mobili laddove l'intervento sia configurabile dal titolo abilitativo come ristrutturazione edilizia (art. 3, lett. d), DPR n. 380/2001).

Risposta a Interpello n. 1 del 5.01.2024

Superbonus: attestazione della congruità delle spese in base ai prezzi vigenti al momento del sostenimento della spesa, anche se di altre Regioni.

Quesito: l'Istante intende sostituire (intervento "trainato") finestre e persiane "ad arco e alla firma del contratto di appalto (Aprile 2022) il prezzo della Regione di ubicazione dell'immobile non contemplava tale tipologia, pertanto è stato utilizzato il prezzo della "vicina" Regione Y edizione 2021». La sostituzione delle finestre e persiane è ancora in corso e frattanto la Regione di ubicazione dell'immobile ha aggiornato il prezzo includendo anche i prezzi riferiti alla sostituzione delle persiane e finestre ad arco.

Risposta AdE: la verifica della congruità della spesa, ai fini della relativa attestazione ai sensi dell'allegato A del D.M. Sviluppo Economico 6 agosto 2020, deve essere effettuata al momento del sostenimento delle spese (principio di cassa o di competenza, secondo i soggetti) utilizzando il prezzo vigente a tale data. Come chiarito nelle circolari 24/E/2020 (per le p.f., comprese arti e professioni ed enti non commerciali, in applicazione del criterio di cassa, le spese si intendono sostenute alla data dell'effettivo pagamento. In caso di sconto 'integrale ' in fattura (dunque, in assenza di un pagamento), occorre fare riferimento alla data di emissione della fattura da parte del fornitore.

Ne consegue che, nel caso di specie, il tecnico abilitato incaricato di attestare la congruità delle spese di sostituzione

persiane e infissi, deve fare riferimento al prezzo in vigore al momento del sostenimento della spesa.

Risposta a Interpello n. 484 del 29.12.2023

Art. 121, D.L. n. 34/2020: documentazione per interventi in “edilizia libera”: conferma che non serve l’asseverazione tecnica e di congruità economica, in quanto non richiesta obbligatoriamente dalla legge, al fine di fruire dall’esonero da responsabilità per l’acquisto di crediti originati da bonus edilizio energetici.

Corte di Cassazione Ordinanza n. 15178 depositata il 30.5.2024 – conferma la valenza decadenziale del termine di 90 gg. per l’invio a Enea della comunicazione di legge ai fini dell’ecobonus