

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

**Nuova stretta
su cessioni del credito
e sconto in fattura
per i bonus edilizi
D.L. 39/2024 (1)**

L'art. 1 del d.l. 29.3.2024, n. 39 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 29.3.2024 n. 75 e in corso di conversione in legge) interviene sul superbonus e sugli altri bonus edilizi al fine di eliminare le residue fattispecie ancora in essere - dopo gli interventi attuati prima con d.l. n. 11/2023 e, successivamente, con d.l. n. 212/2023 - per le quali si poteva ancor optare, in luogo della fruizione della detrazione fiscale diretta in dichiarazione dei redditi, per la cessione del credito e lo sconto in fattura ex art. 121 del d.l. n. 34/2020.

Ci si riferisce agli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche al 75%; al superbonus (e bonus minori) su immobili danneggiati da eventi sismici nei Comuni dei territori colpiti da terremoti verificatisi dall'1.4.2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza e sugli immobili danneggiati da specifici eventi meteorologici; al superbonus (e bonus minori) per gli immobili degli enti del terzo settore, degli IACP comunque denominati e delle cooperative di abitazione a proprietà indivisa.

Il decreto fa comunque salvo l'esercizio delle opzioni per gli immobili delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria interessati dal sisma del 6.4.2009 e dai terremoti avvenuti dal 24.8.2016, nel limite di 400 milioni di euro per l'anno 2024 (di cui 70 milioni riservati per gli eventi sismici del 6.4.2009) e prevede (come accaduto con i decreti n. 11 e n. 212) delle nuove norme di salvezza.

Sarà infatti ancora possibile usufruire della cessione del credito e dello sconto in fattura per gli enti del terzo settore, per gli IACP comunque denominati e per le cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per i quali era ancora possibile l'esercizio di tali opzioni, ove in data antecedente al 30.3.2024 (data di entrata in vigore del decreto) ricorrano determinati requisiti. Anche per gli interventi sugli immobili terremotati ex art. 119, comma 8-ter, d.l. n. 34/2020 (diversi da quelli delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria come sopra specificati) e sugli immobili danneggiati da specifici eventi meteorologici, saranno possibili le opzioni, qualora sussistano determinate condizioni.

Per le barriere architettoniche si rinvia ad altro articolo del presente *Focus*.



FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

**Ulteriori condizioni
per applicare le norme
di salvezza del d.l. n. 11/2023
D.L. 39/2024 (2)**

Il comma 5 dell'art. 1 del d.l. 29.3.2024, in corso di conversione in legge, prevede che le norme di salvezza introdotte dai commi 2 e 3 dell'art. 2 del d.l. n. 11/2023 – che avevano regolato i casi in cui per gli interventi sugli immobili agevolati dal superbonus e dagli altri bonus edilizi, continuassero a potersi esercitare, a determinate condizioni, ancora le opzioni della cessione del credito e dello sconto in fattura – non si applichino qualora alla data del 30.3.2024 non sia stata “sostenuta alcuna spesa, documentata da fattura, per lavori già effettuati”.

Le fattispecie interessate da questa ennesima stretta, che ha dunque valenza retroattiva e può incidere su rapporti giuridici già in corso, sono innanzitutto quelle relative agli interventi agevolati da superbonus di cui all'art. 2, comma 2, lett. a), b) e c), primo periodo, del d.l. n. 11/2023 e cioè quelli per i quali alla data del 16.2.2023: a) risulti presentata, per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condominii, la comunicazione di inizio lavori asseverata (Cilas) ex art. 119, comma 13-ter, del d.l. n. 34/2020; b) risulti adottata, per gli interventi effettuati dai condominii, la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata anzidetta; c) risulti presentata, per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

Sono interessate dalla stretta pure le fattispecie relative agli interventi agevolati dagli altri bonus edilizi di cui all'art. 2, comma 3, lett. a) e b), del d.l. n. 11/2023, per i quali alla data del 16.2.2023: a) risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario; b) 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. Nel caso in cui alla data del 16.2.2023 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.



FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

**Ancora novità
sul bonus eliminazione
barriere architettoniche al 75%
D.L. 39/2024 (3)**

Come anticipato sul *Focus Confedilizia* n. 12 del 29.3.2024, l'art. 1, comma 4, del d.l. 29.3.2024, n. 39, in corso di conversione in legge, è intervenuto di nuovo – dopo le modifiche effettuate con il d.l. n. 212/2023 – eliminando la possibilità di optare per la cessione del credito e lo sconto in fattura anche in caso di interventi agevolabili ex art. 119-ter del d.l. n. 34/2020 e cioè per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche con detrazione al 75%.

Il d.l. n. 39/2024 ha previsto, così come aveva fatto il d.l. n. 212 sopra citato, delle norme di salvaguardia per coloro che ancora potevano optare per la cessione del credito e lo sconto in fattura.

Nello specifico, ha disposto che per le spese sostenute fino al 30.3.2024, si continuano ad applicare le norme previgenti che prevedono la possibilità di utilizzare le opzioni per le spese relative ad interventi, sostenute successivamente al 31.12.2023, 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, titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, abbia un reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro, determinato ai sensi del comma 8-bis.1 dell'art. 119 del d.l. n. 34/2020, fatto salvo il caso in cui nel nucleo familiare dello stesso sia presente un soggetto in condizioni di disabilità ex art. 3 della l. n. 104/1992. Le stesse disposizioni continuano ad applicarsi alle spese sostenute successivamente al 30.3.2024 soltanto in relazione agli interventi per i quali in data antecedente al 30.3.2024: 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 è prevista la presentazione di un titolo abilitativo.



I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Nuova comunicazione per interventi superbonus D.L. 39/2024 (4)

L'art. 3 del d.l. 29.3.2024, n. 39, in corso di conversione in legge, prevede l'invio di un'apposita comunicazione all'Enea o al Pncs (Portale nazionale delle classificazioni sismiche) in relazione ad interventi in corso o a nuovi interventi agevolati dal superbonus, al fine di consentire un monitoraggio della spesa già sostenuta o prevista. Sono tenuti alla stessa coloro che: a) entro il 31.12.2023 hanno presentato la comunicazione di inizio lavori asseverata (Cilas) ex art. 119, comma 13-ter, del d.l. n. 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 abbiano concluso i lavori; b) hanno presentato la comunicazione di inizio lavori asseverata anzidetta, ovvero l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo previsto per la demolizione e la ricostruzione degli edifici, a partire dall'1.1.2024.

Le informazioni da comunicare si riferiscono ad interventi agevolabili ai sensi dell'art. 119 del d.l. n. 34/2020; dovrebbe pertanto trattarsi di interventi trainanti e trainati come previsti dalla citata normativa e, poiché l'art. 119 si riferisce agli interventi agevolabili in genere, sia in caso di fruizione della detrazione in dichiarazione sia in caso di utilizzo delle opzioni della cessione del credito e dello sconto in fattura.

Per gli interventi superbonus sono da trasmettere all'Enea le informazioni inerenti agli interventi agevolati, quali: a) i dati catastali relativi all'immobile oggetto degli interventi; l'ammontare delle spese sostenute nell'anno 2024 fino al 30.3.2024; b) l'ammontare delle spese che "prevedibilmente saranno sostenute", successivamente alla predetta data, negli anni 2024 e 2025; c) le percentuali delle detrazioni spettanti in relazione alle spese di cui alle lettere b) e c). Analogamente, le stesse informazioni per gli interventi supersismabonus devono essere trasmesse al Portale nazionale delle classificazioni sismiche, già in fase di asseverazione ai sensi del d.m. 28.2.2017, n. 58. Con apposito d.p.c.m., da adottare entro 60 giorni dal 30.3.2024, saranno definiti il contenuto, le modalità e i termini di trasmissione delle suddette comunicazioni.

Da ultimo, è previsto che l'omessa trasmissione dei dati comporti l'applicazione della sanzione amministrativa di euro 10.000, ovvero, per gli interventi per i quali la Cilas o l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo per la demolizione e la ricostruzione degli edifici è presentata a partire dal 30.3.2024, l'omessa trasmissione dei dati comporti la decadenza dall'agevolazione fiscale, senza possibilità di presentazione tardiva della comunicazione secondo la disciplina della remissione *in bonis*.

CHI SIAMO

Confedilizia - Confederazione italiana proprietà edilizia - è un'Associazione di secondo grado costituita da tutte le Associazioni territoriali dei proprietari di casa, i cui primi nuclei associativi sono sorti nel 1883.

Da 140 anni Confedilizia è il punto di riferimento per tutti i proprietari di immobili. Rappresentiamo milioni di cittadini italiani: coloro che possiedono la casa in cui abitano, anche in condominio, così come i piccoli proprietari e locatori, sino ai grandi investitori immobiliari.

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali di Confedilizia, i cui recapiti sono reperibili consultando il sito www.confedilizia.it oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.