

Il Decreto «Salva spese»

Dr. Nicola Forte

Roma, 2 gennaio 2024

SUPERBONUS E NON SOLO: L'ULTIMO DECRETO - LEGGE



SUPERBONUS E NON SOLO: L'ULTIMO DECRETO - LEGGE

DL. 212/2023

In vigore dal 30
dicembre 2023

Con clausola di
salvaguardia per il
legittimo affidamento
dei contribuenti

LAVORI NON ULTIMATI: «SANATORIA»

Prima dell'approvazione del decreto
- legge



Mancata ultimazione degli
interventi



Restituzione dei benefici fiscali

LAVORI NON ULTIMATI: «SANATORIA»

Prima dell'approvazione del decreto - legge

Mancata conclusione dei lavori

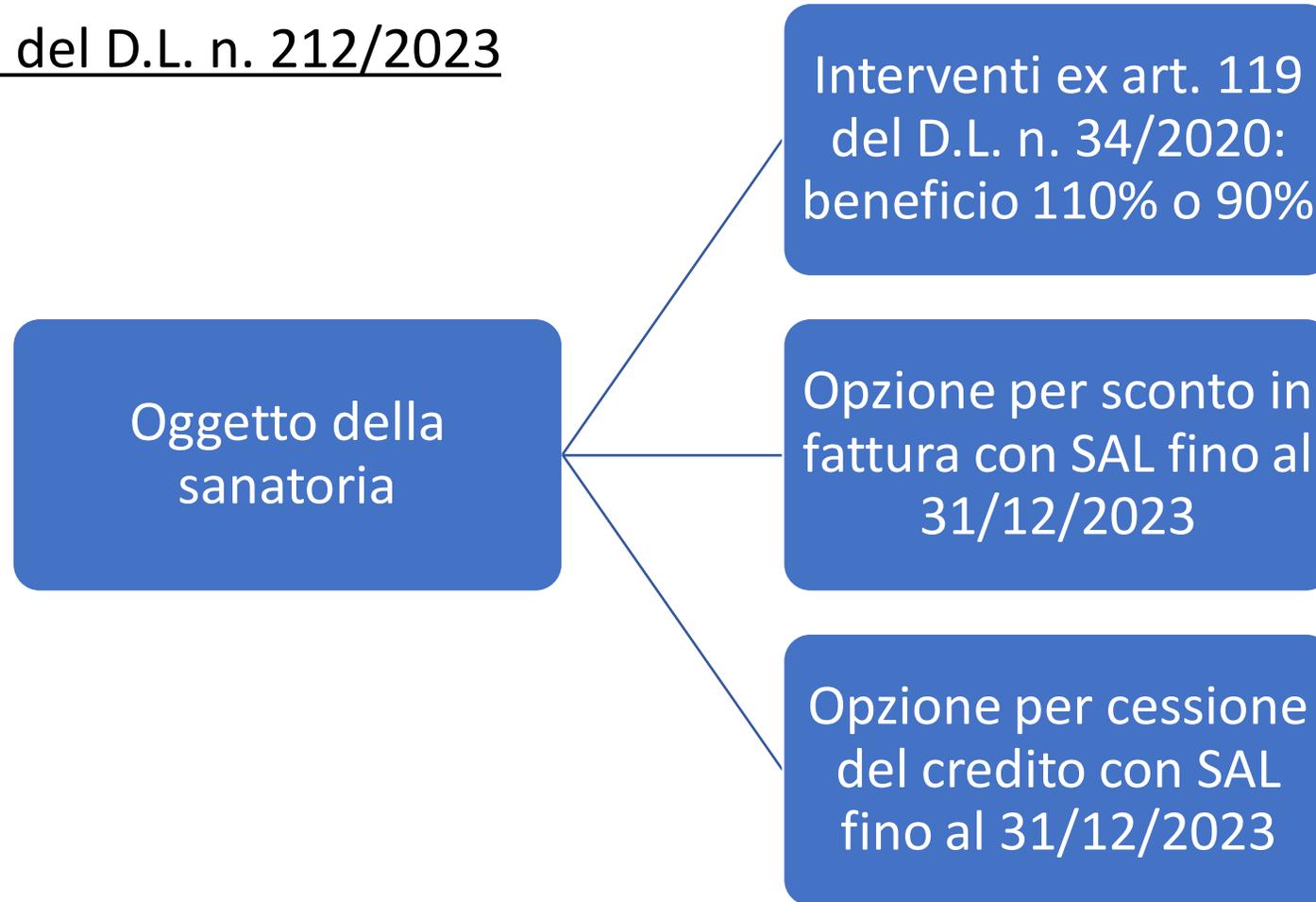
- Restituzione dei benefici fiscali

Emissione atto di recupero

- Sanzione 30% + interessi

LAVORI NON ULTIMATI: «SANATORIA»

Art. 1, comma 1 del D.L. n. 212/2023



LAVORI NON ULTIMATI: «SANATORIA»

Esclusioni dalla sanatoria

Esclusioni dalla
sanatoria

Bonus diversi dal 110
o 90%

Beneficio fiscale nella
forma di detrazione
di imposta

LAVORI NON ULTIMATI: «SANATORIA»

Al fine di applicare la norma «salva liti»



E' irrilevante che il mancato completamento dei lavori abbia determinato il mancato raggiungimento del miglioramento di due classi energetiche



Devono essere osservate le altre condizioni previste dalla legge

LAVORI NON ULTIMATI: «SANATORIA»



LAVORI NON ULTIMATI: «SANATORIA»

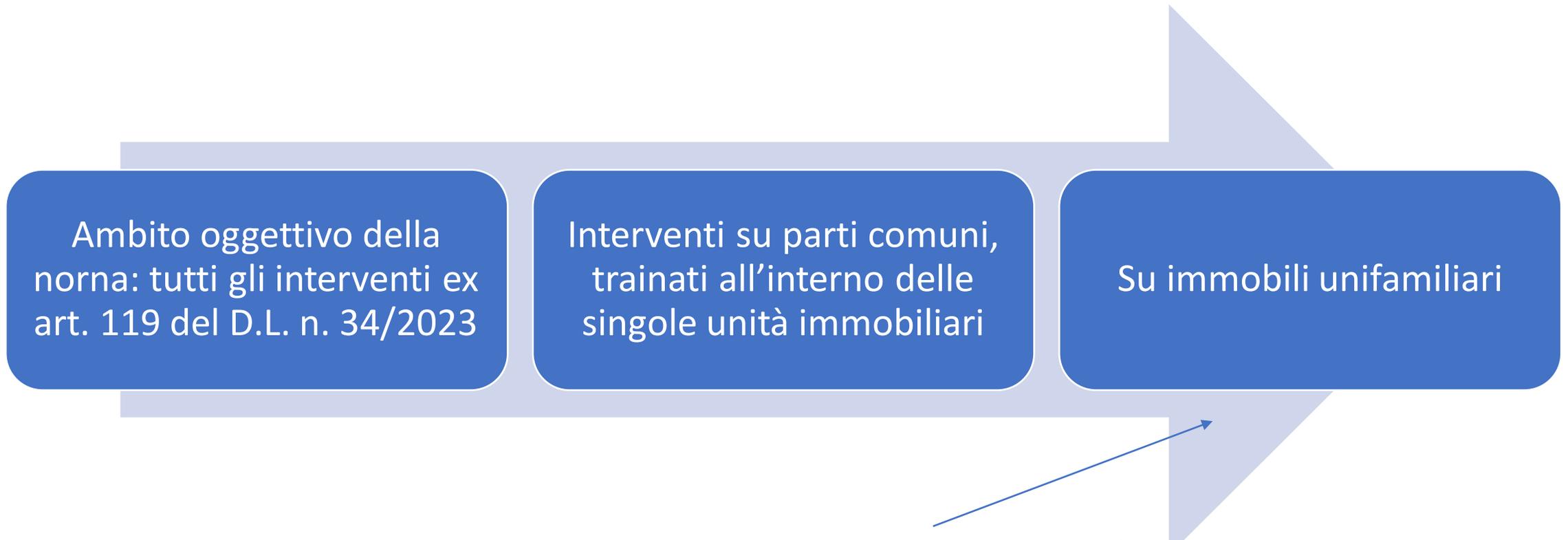
Deve essere dimostrato che, sebbene l'interruzione dei lavori non abbia consentito di raggiungere gli obiettivi di risparmio energetico o di sicurezza antisismica richiesti, l'intervento così come progettato, se fosse terminato, avrebbe determinato il diritto a fruire dell'agevolazione

Intervento su un
immobile accatastato A/2

Utilizzato come ufficio

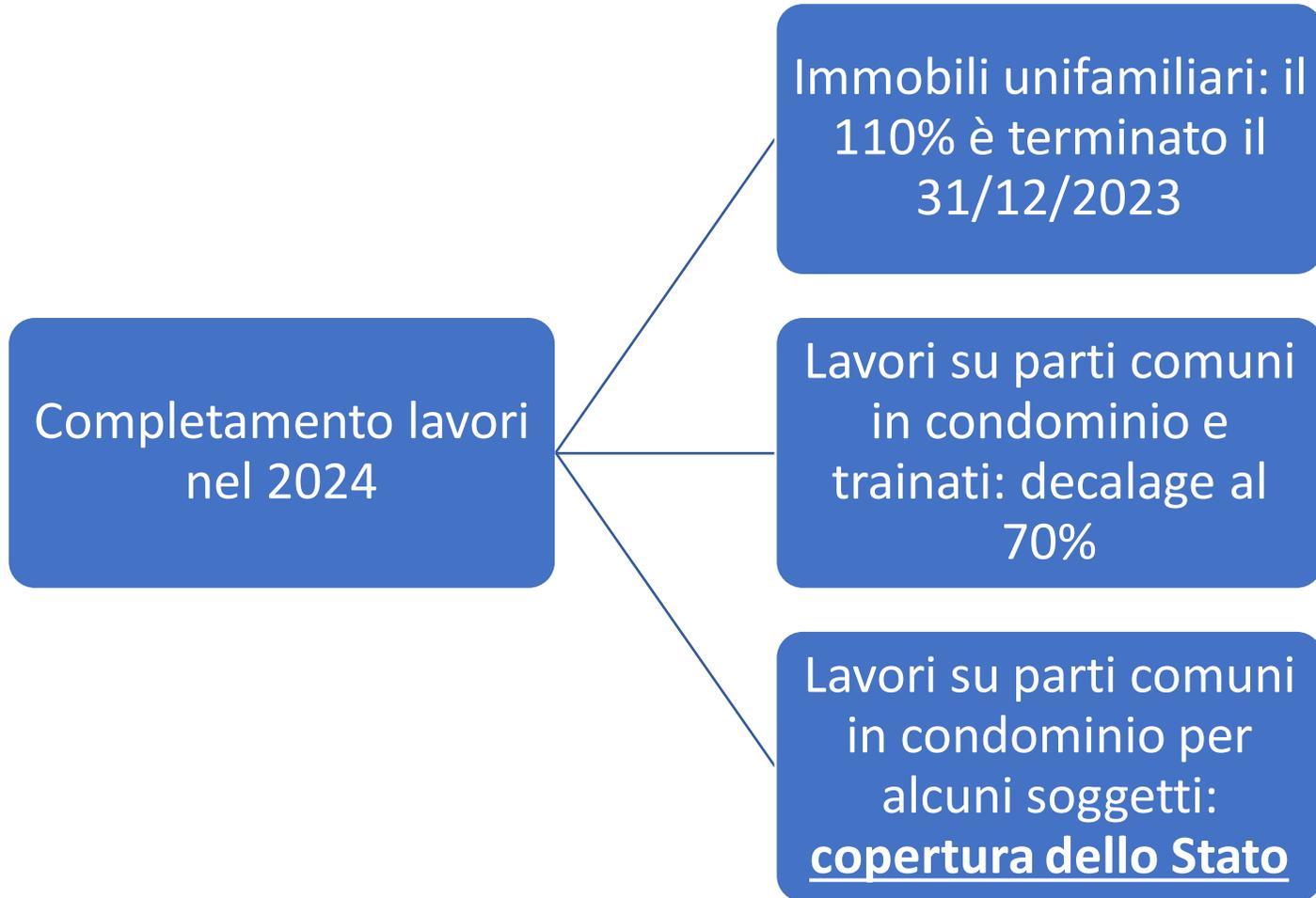
La norma «salva liti» non
troverà applicazione

LAVORI NON ULTIMATI: «SANATORIA»



Si fa riferimento genericamente agli interventi di cui all'art. 119 del D.L. n. 34/2020 senza limitazioni alla tipologia di immobili. **La sanatoria si applica quindi anche agli immobili unifamiliari**

IL COMPLETAMENTO DEI LAVORI NEL 2024



IL COMPLETAMENTO DEI LAVORI NEL 2024

Soggetti che hanno un reddito «basso» non superiore a 15.000 euro determinato con il c.d. quoziente familiare



Erogazione di un contributo per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 ottobre 2024



Contributo a carico dello Stato a valere su apposito fondo stanziato: copertura della differenza tra il 110 o 90% e il 70 per cento

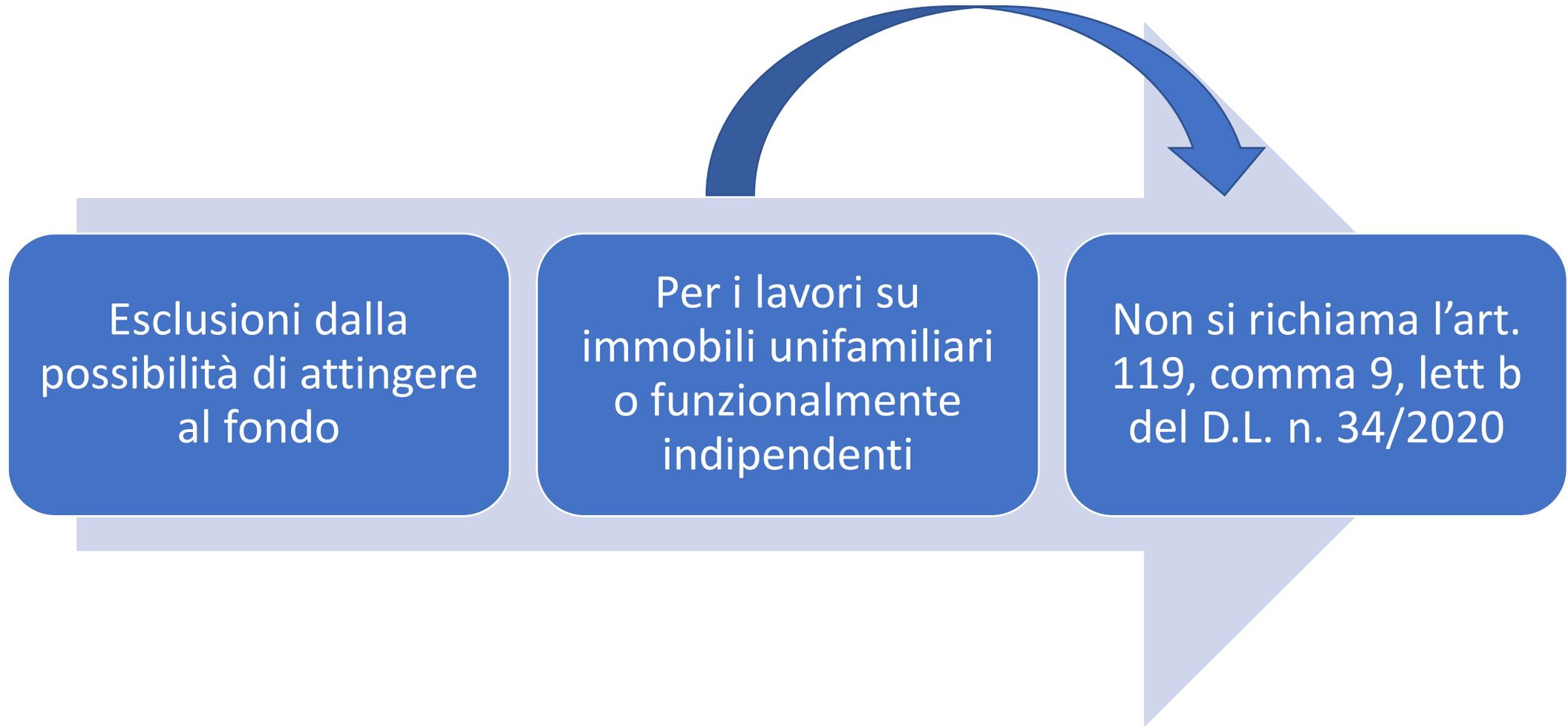
IL COMPLETAMENTO DEI LAVORI NEL 2024

Presupposti soggettivo della disposizione che assicura la copertura da parte dello Stato.

Lavori effettuati da:

- ✓ Condomini;
- ✓ dalle persone fisiche di cui al comma 9, lett. a dell'art. 119 del D.L. n. 34/2020: persone fisiche con riferimento ad interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà tra due persone fisiche;
- ✓ da persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso edificio o lo stesso condominio: c.d. interventi trainati – **la norma non si applica ai lavori su immobili unifamiliari o funzionalmente indipendenti in quanto l'agevolazione è cessata al 31 dicembre 2023**

IL COMPLETAMENTO DEI LAVORI NEL 2024

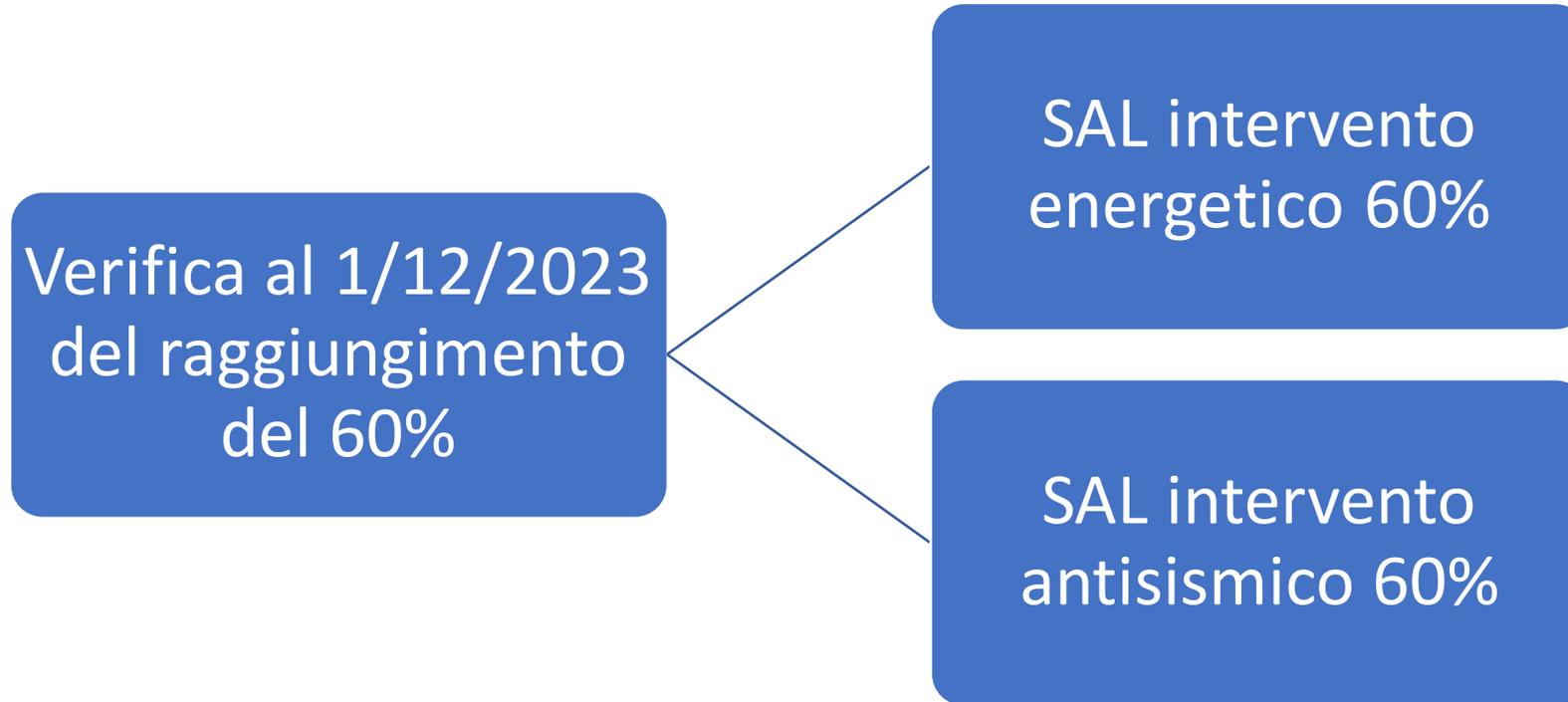


IL COMPLETAMENTO DEI LAVORI NEL 2024

Presupposti di tipo oggettivo:

- ✓ Soggetti con reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro determinato con i criteri previsti dal c.d. quoziente familiare;
- ✓ Interventi di cui all'art. 119 del D.L. n. 34/2020 che attribuiscono il diritto al beneficio fiscale nella misura del 110 o 90%;
- ✓ I lavori devono aver raggiunto al 31 dicembre 2023 l'avanzamento minimo del 60%

IL COMPLETAMENTO DEI LAVORI NEL 2024



La verifica deve essere autonoma per ognuno dei due diversi interventi

IL COMPLETAMENTO DEI LAVORI NEL 2024

Erogazione del contributo da parte dell'Agenzia delle entrate



Nei limiti delle risorse disponibili



Secondo le modalità che saranno stabilite con decreto del MEF

IL COMPLETAMENTO DEI LAVORI NEL 2024

La verifica del requisito reddituale

Determinazione del reddito di riferimento

Ai fini dell'applicazione della norma «il reddito di riferimento è calcolato dividendo la somma dei redditi complessivi posseduti, nell'anno precedente quello di sostenimento della spesa, dal contribuente, dal coniuge del contribuente, dal soggetto legato da unione civile o convivente se presente nel nucleo familiare, e dai familiari diversi dal coniuge o dal soggetto legato dall'unione civile, di cui all'art. 12 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, presenti nel nucleo familiare, che nell'anno precedente a quello di sostenimento della spesa si sono trovati nelle condizioni previste nel comma 2 del medesimo articolo 12, per un numero di parti determinato secondo la Tabella 1 – bis, allegata al presente decreto»

IL COMPLETAMENTO DEI LAVORI NEL 2024

✓ Soggetti a carico ex art. 12 TUIR:

✓ figli;

✓ Altri soggetti ex art. 433 del c.c. quindi:

a) Genitori;

b) Ascendenti prossimi;

c) Generi e nuore;

d) Suocero e suocera;

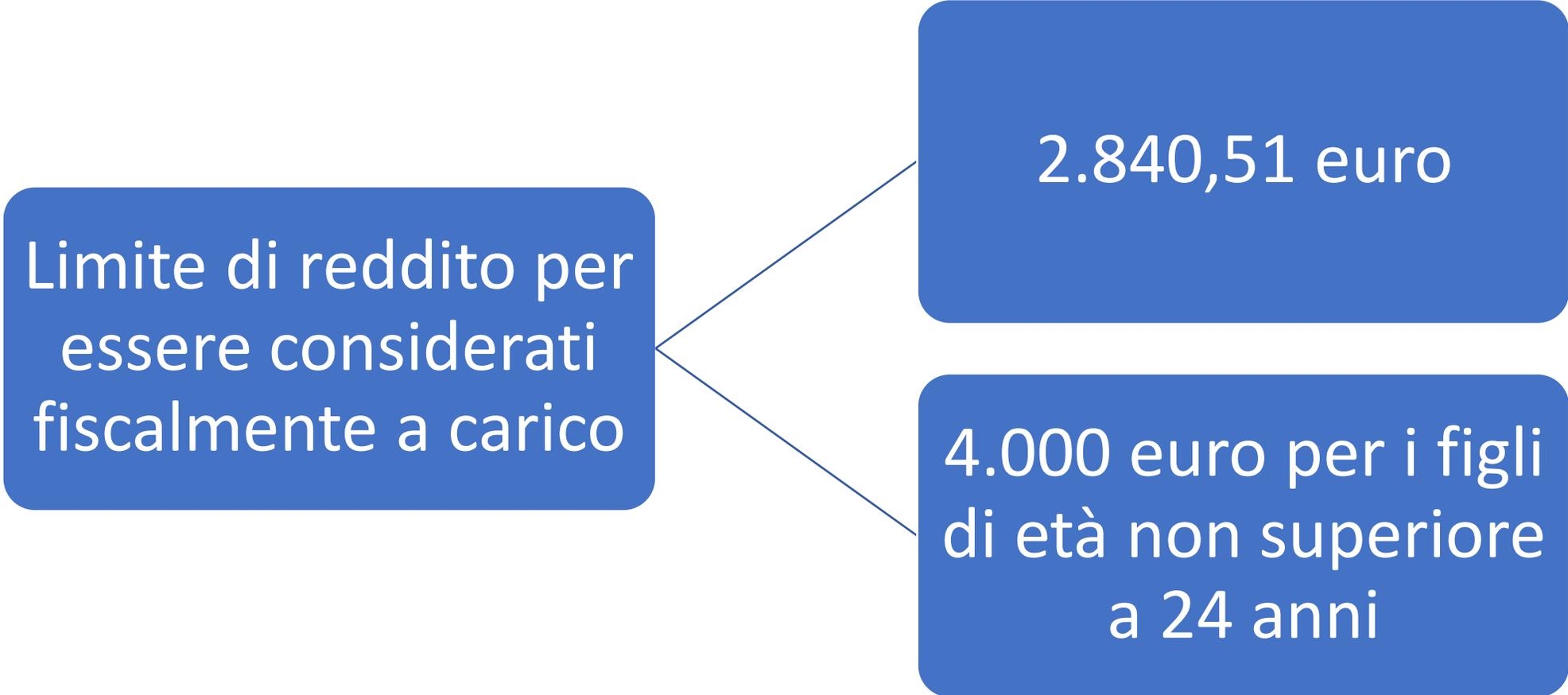
e) Fratelli e sorelle

Dal 1° marzo 2022 ai genitori non spetta più la detrazione di 950 euro per i figli che non hanno compiuto 21 anni e quindi che non sono fiscalmente a carico ai sensi del citato art. 12 del TUIR e per i quali si percepisce l'assegno unico, ma la relazione illustrativa precisa che si deve sempre tenere conto dei figli che hanno meno di 21 anni se fiscalmente a carico

IL COMPLETAMENTO DEI LAVORI NEL 2024

La verifica del requisito reddituale

Limite di reddito per
essere considerati
fiscalmente a carico



```
graph LR; A[Limite di reddito per essere considerati fiscalmente a carico] --- B[2.840,51 euro]; A --- C[4.000 euro per i figli di età non superiore a 24 anni]
```

2.840,51 euro

4.000 euro per i figli
di età non superiore
a 24 anni

IL COMPLETAMENTO DEI LAVORI NEL 2024

La verifica del requisito reddituale



Un figlio convivente se ha un reddito di 50.000 euro non deve essere considerato

IL COMPLETAMENTO DEI LAVORI NEL 2024

La verifica del requisito reddituale

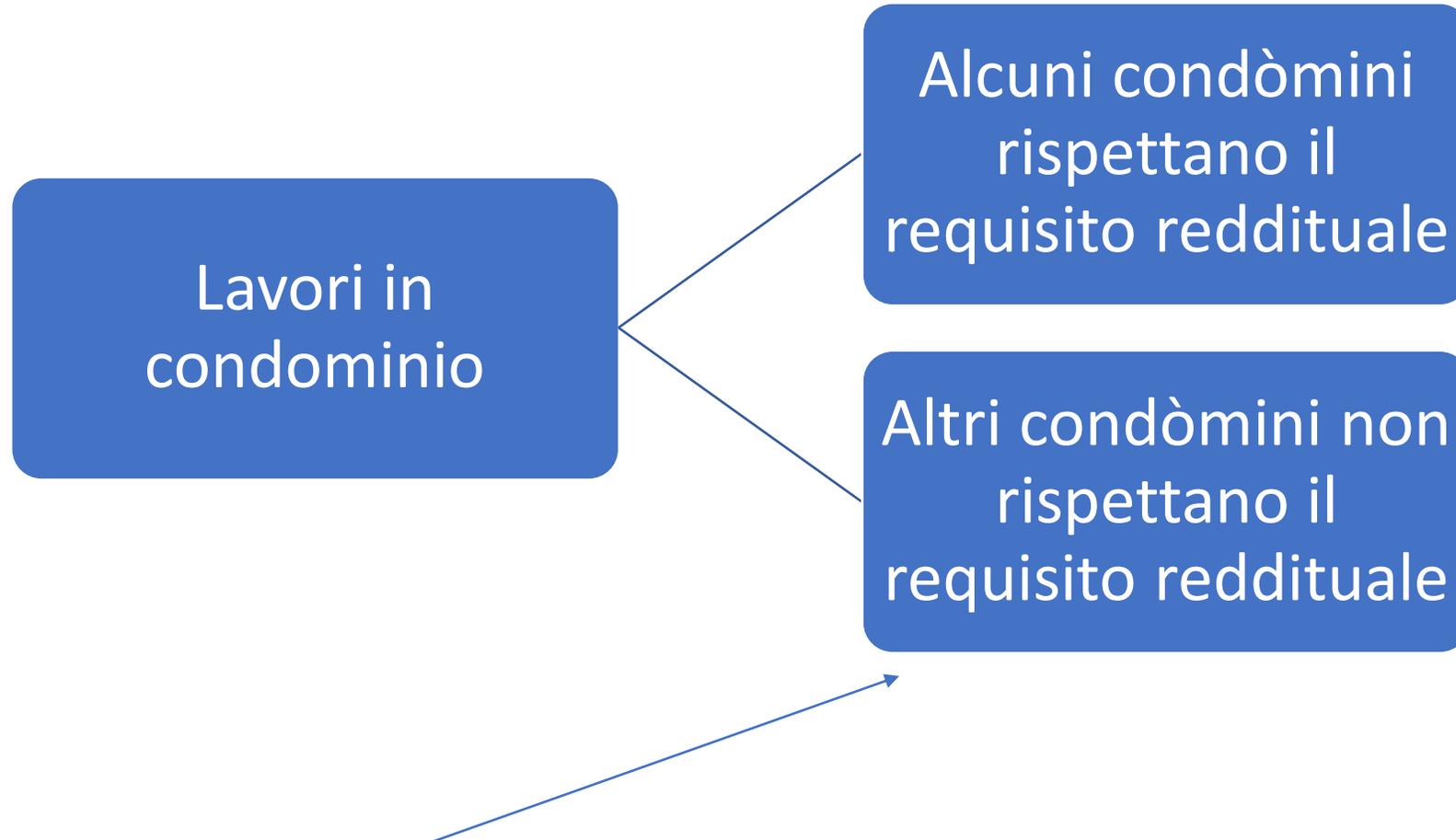
	Coefficiente divisore
Contribuente	1
Se nel nucleo familiare è presente il coniuge, il soggetto legato da unione civile o la persona convivente	2
Familiare diverso dal coniuge fiscalmente a carico ex art. 12, comma 2 TUIR:	
Un familiare	Si aggiunge 0,5
Due familiari	Si aggiunge 1
Tre o più familiari	Si aggiunge 2

IL COMPLETAMENTO DEI LAVORI NEL 2024

La verifica del requisito reddituale

Nucleo familiare	Il reddito complessivo si divide per	Reddito massimo complessivo
Contribuente singolo	1	15.000
Coniuge	2	30.000
Un familiare	2,5	37.500
Due familiari	3	45.000
Tre o più familiari	4	60.000

IL COMPLETAMENTO DEI LAVORI NEL 2024



In questo caso i condomini, in caso di sconto in fattura, dovranno pagare la differenza tra il 110 e il 70%

IL COMPLETAMENTO DEI LAVORI NEL 2024



Primo risultato di una stima iniziale

RESTRIZIONE BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art. 119 – ter – Detrazione fiscale
del 75%



Ambito oggettivo
dell'agevolazione



Eliminazione infissi

RESTRIZIONE BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nuova norma

Interventi ex art. 119 –
ter del D.L. n. 34/2020

Non si applica agli
interventi trainati da
Superbonus e
Sismabonus

RESTRIZIONE BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art. 119 – Ter del D.L. n. 34/2020: detrazione di imposta per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2025, pagate con «bonifico parlante», per la realizzazione in edifici già esistenti dei seguenti interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche aventi ad oggetto esclusivamente:

- ✓ Scale;
- ✓ rampe;
- ✓ ascensori;
- ✓ servoscala;
- ✓ piattaforme elevatrici

Non sono indicati né gli infissi, né altre tipologie di interventi

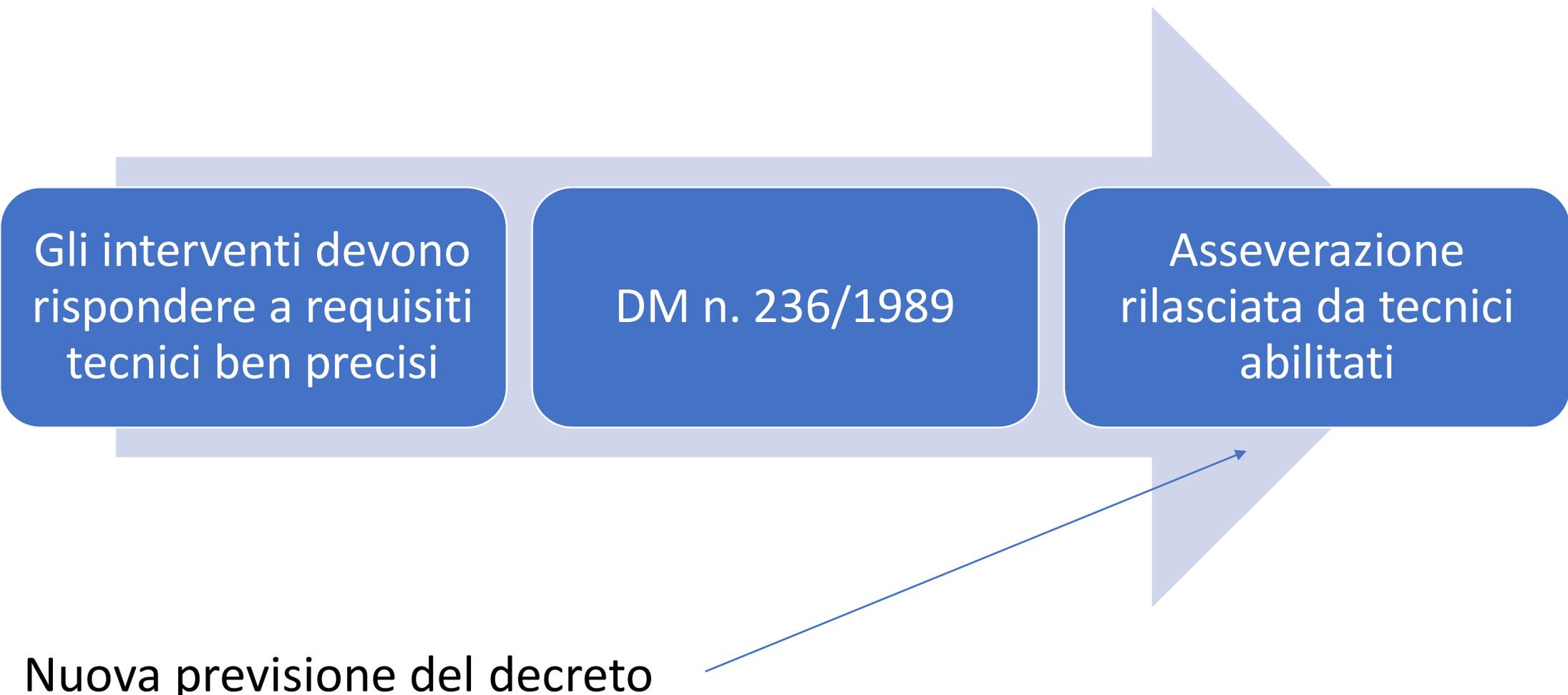
RESTRIZIONE BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE

Gli interventi devono rispondere a requisiti tecnici ben precisi

DM n. 236/1989

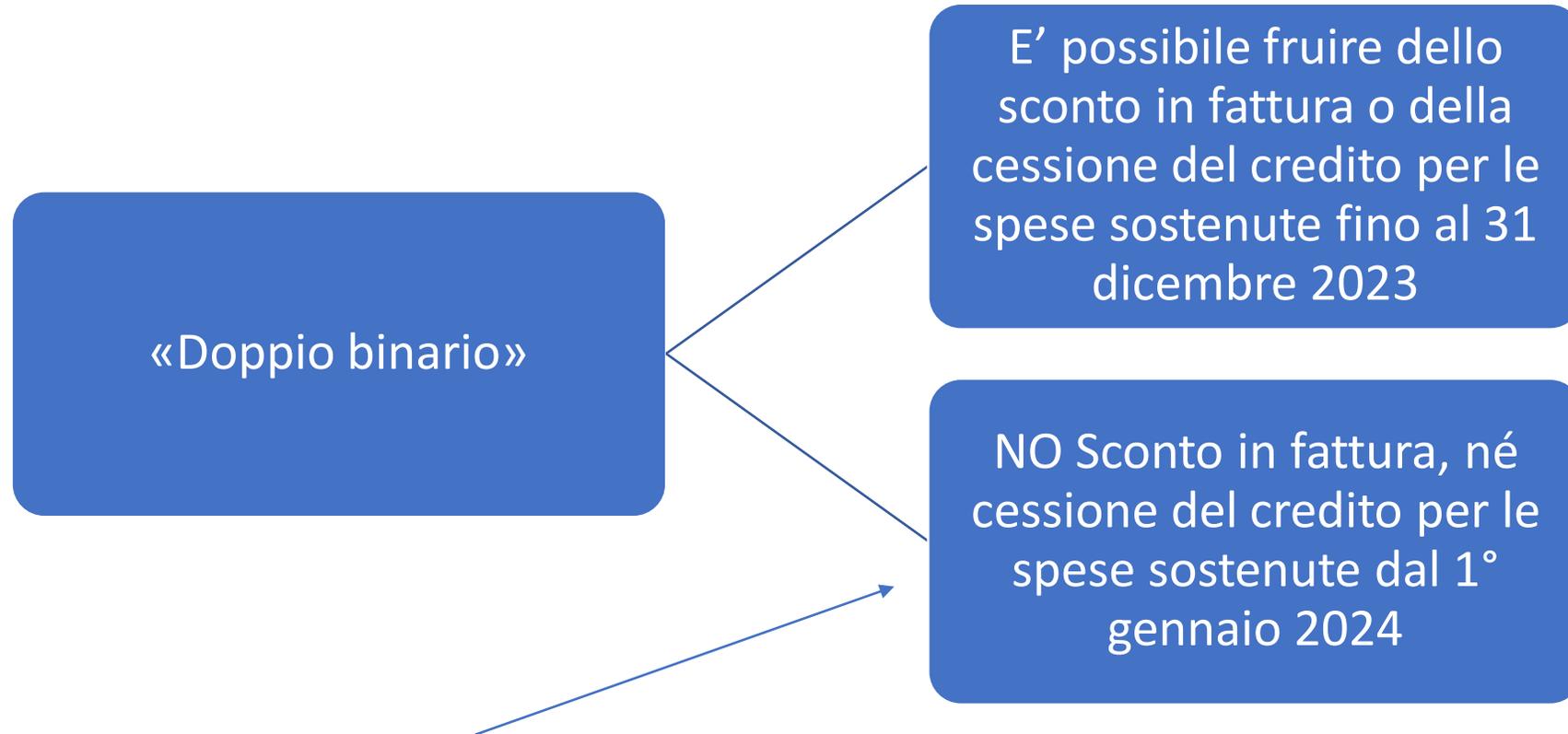
Asseverazione rilasciata da tecnici abilitati

Nuova previsione del decreto



RESTRIZIONE BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE

Limitazioni cessione del credito e sconto in fattura



Sono previste alcune limitate eccezioni che restringono in moltissimi casi la possibilità

RESTRIZIONE BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE

Eccezioni – ancora **possibile cedere i crediti e fruire dello sconto in fattura anche per le spese sostenute successivamente al 31 dicembre 2023** dai seguenti soggetti:

- ✓ Condomini, in relazione a interventi su parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa;
- ✓ Persone fisiche, per interventi su immobili unifamiliari – **in presenza di ulteriori e specifiche condizioni;**
- ✓ Persone fisiche, per interventi su singole unità abitative all'interno di immobili condominiali – **in presenza di ulteriori e specifiche condizioni**

RESTRIZIONE BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE

Spese sostenute dal 1° gennaio 2024 da **persone fisiche su immobili unifamiliari o unità abitative site in immobili in condominio**, **la cessione del credito o lo sconto in fattura**, sono ammessi al verificarsi delle seguenti condizioni:

- ✓ Il contribuente deve essere titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sull'immobile oggetto dei lavori;
- ✓ L'unità immobiliare deve essere a destinazione abitativa;
- ✓ L'unità immobiliare deve essere utilizzata come abitazione principale;
- ✓ Il contribuente deve avere un reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro, determinato con il criterio del c.d. quoziente familiare»;
- ✓ Il requisito reddituale non si applica se nel nucleo familiare è compreso un soggetto colpito da un handicap grave certificato con la L. n. 104/1992.

RESTRIZIONE BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE

Immobilie non a prevalente destinazione abitativa

Spesa condominiale: installazione di un ascensore

Non è possibile fruire né della cessione del credito, né dello sconto in fattura

Si tratta di una spesa sostenuta dal condominio su parti comuni, **ma l'immobile non è a prevalente destinazione abitativa, quindi è possibile fruire esclusivamente della detrazione di imposta del 75%**

RESTRIZIONE BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE

Intervento su un A/10
– ufficio al di fuori di
un condominio

Possibilità di fruire
della detrazione del
75%

No Sconto in fattura,
né cessione del credito
trattandosi di un
immobile non abitativo

RESTRIZIONE BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il legittimo affidamento dei contribuenti

Spese sostenute dal 1° gennaio
2024

In alcuni casi non si applica la
nuova disciplina senza
limitazioni

Si applica la vecchia disciplina:
la detrazione spetta anche per
gli infissi ed è possibile fruire
della cessione del credito o
dello sconto in fattura

RESTRIZIONE BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE

Condizioni per applicare la precedente disciplina:

- ✓ In data antecedente al 30 dicembre 2023 deve essere già stata presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;
- ✓ se non è necessario il titolo abilitativo: i lavori devono essere iniziati prima del 30 dicembre 2023;
- ✓ se non è necessario il titolo abilitativo: prima del 30 dicembre 2023 deve essere stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura di beni e servizi e sia stato versato un acconto sul prezzo

RESTRIZIONE BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE

In data 10 dicembre 2023 è stato sottoscritto un preventivo per accettazione con il pagamento di un acconto di 1.000 euro



Il preventivo riguarda anche la fornitura di infissi oltre ulteriori interventi



Il lavoro viene completato nel 2024: è possibile fruire anche nel 2024 dello sconto in fattura del 75%

RESTRIZIONE BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE

E' ancora possibile cedere il credito o fruire dello sconto in fattura

Per interventi trainati da Superbonus e Sismabonus

Esempio lavori eseguiti nell'anno 2024, beneficio fiscale 70%

Titolo edilizio anteriore al 17 febbraio 2023

IMMOBILI UBICATI IN ZONE TERREMOTATE

Prima dell'entrata in vigore del D.L. n. 212/2023, non operava il blocco della cessione dei crediti e dello sconto in fattura nei seguenti casi:

- ✓ Immobili danneggiati da eventi sismici verificatesi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
- ✓ Immobili situati nella Regione Marche danneggiati dagli eventi meteorologici verificatesi a partire dal 15 settembre 2022 per i quali è stato dichiarato lo stato di emergenza

Circolare Ag. Entrate n. 27/E del 7/9/2023

Il blocco non opera solo per le unità residenziali o abitative

Per le quali sia stato accertato il nesso causale tra il danno dell'immobile e evento sismico, situato in uno dei Comuni per i quali è stato dichiarato lo stato di emergenza

IMMOBILI UBICATI IN ZONE TERREMOTATE

Prima dell'approvazione del D.L. n. 212/2023, **la deroga al blocco delle cessioni non richiedeva la presentazione «anticipata» del titolo edilizio.**

Il blocco non operava per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione di edifici, relativi alle zone sismiche 1, 2 e 3, compresi in piani di recupero del patrimonio edilizio esistente o di riqualificazione urbana comunque denominati che prima dell'entrata in vigore del D.L. n. 11 del 2023, quindi prima del 17 febbraio 2023, risultavano approvati dalle amministrazioni comunali.

Deroga al blocco

Riguardava sia gli interventi ex
art. 119 D.L. n. 34/2020

Sia altre tipologie di interventi

IMMOBILI UBICATI IN ZONE TERREMOTATE

D.L. n. 212/2023

Il blocco non opera
solo se

Il titolo abilitativo sia
stato chiesto prima
del 30 dicembre 2023

IMMOBILI UBICATI IN ZONE TERREMOTATE

Immobili che fruiscono di benefici fiscali relativi agli interventi effettuati nei comuni colpiti da eventi sismici



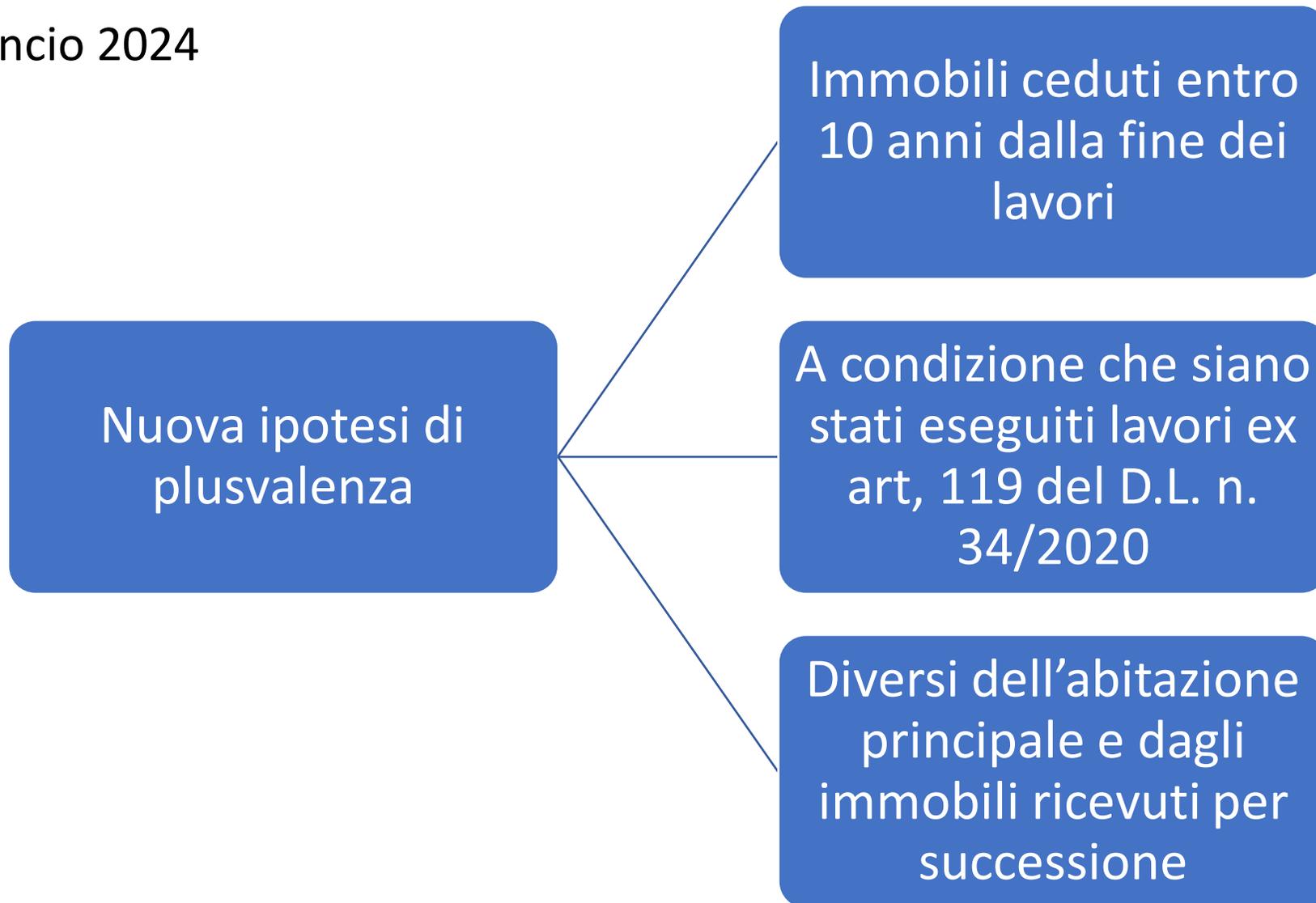
Relativi a Spese per interventi avviati dopo l'entrata in vigore del decreto, quindi dal 30 dicembre 2023



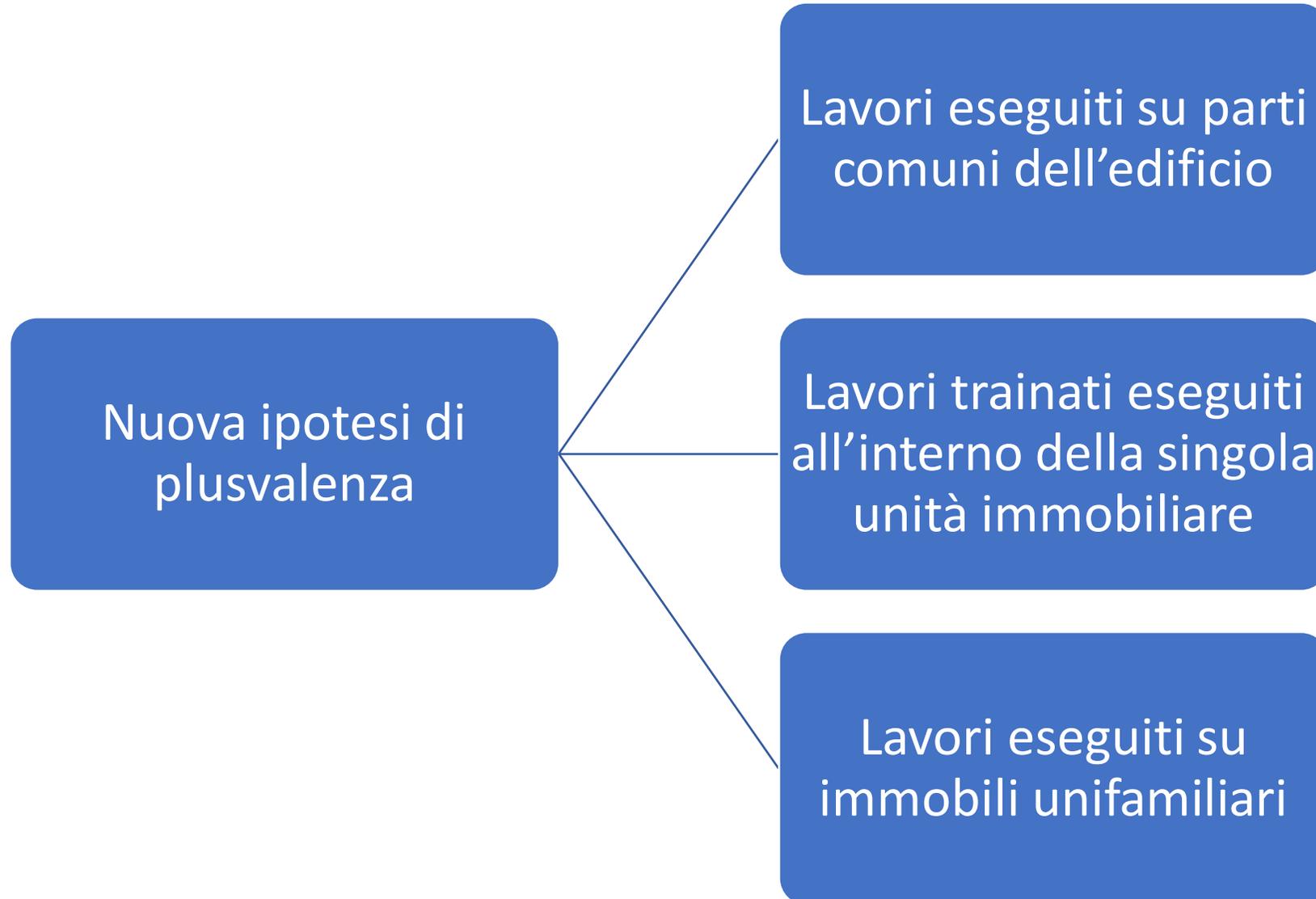
Obbligo di stipula entro 1 anno dalla conclusione dei lavori apposita polizza assicurativa

NUOVA PLUSVALENZA IMMOBILI OGGETTO DI SUPERBONUS

Legge di Bilancio 2024



NUOVA PLUSVALENZA IMMOBILI OGGETTO DI SUPERBONUS



NUOVA PLUSVALENZA IMMOBILI OGGETTO DI SUPERBONUS

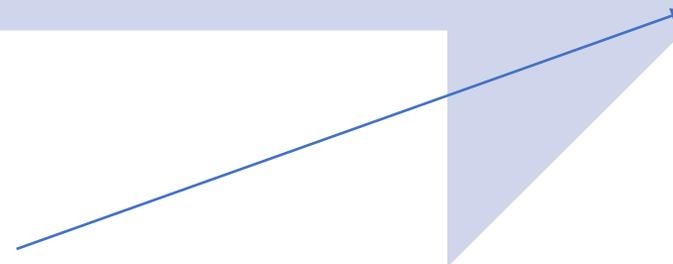
Legge di Bilancio 2024

E' irrilevante che l'immobile sia stato acquistato decorsi cinque anni dall'atto di vendita

Rileva esclusivamente la data della fine dei lavori ex art. 119 del D.L. n. 34/2020

E' irrilevante che i lavori agevolati abbiano dato origine al beneficio anche in misura ridotta del 70% a seguito del decalage

Punto da chiarire dall'Agenzia delle entrate



NUOVA PLUSVALENZA IMMOBILI OGGETTO DI SUPERBONUS

Legge di Bilancio 2024

Immobile acquistato il 10 luglio 1998

Lavori eseguiti nell'anno 2024 e terminati il 30 giugno 2024

Decalage beneficio fiscale del 70%

Vendita 18 ottobre 2024

Plusvalenza rilevante

NUOVA PLUSVALENZA IMMOBILI OGGETTO DI SUPERBONUS

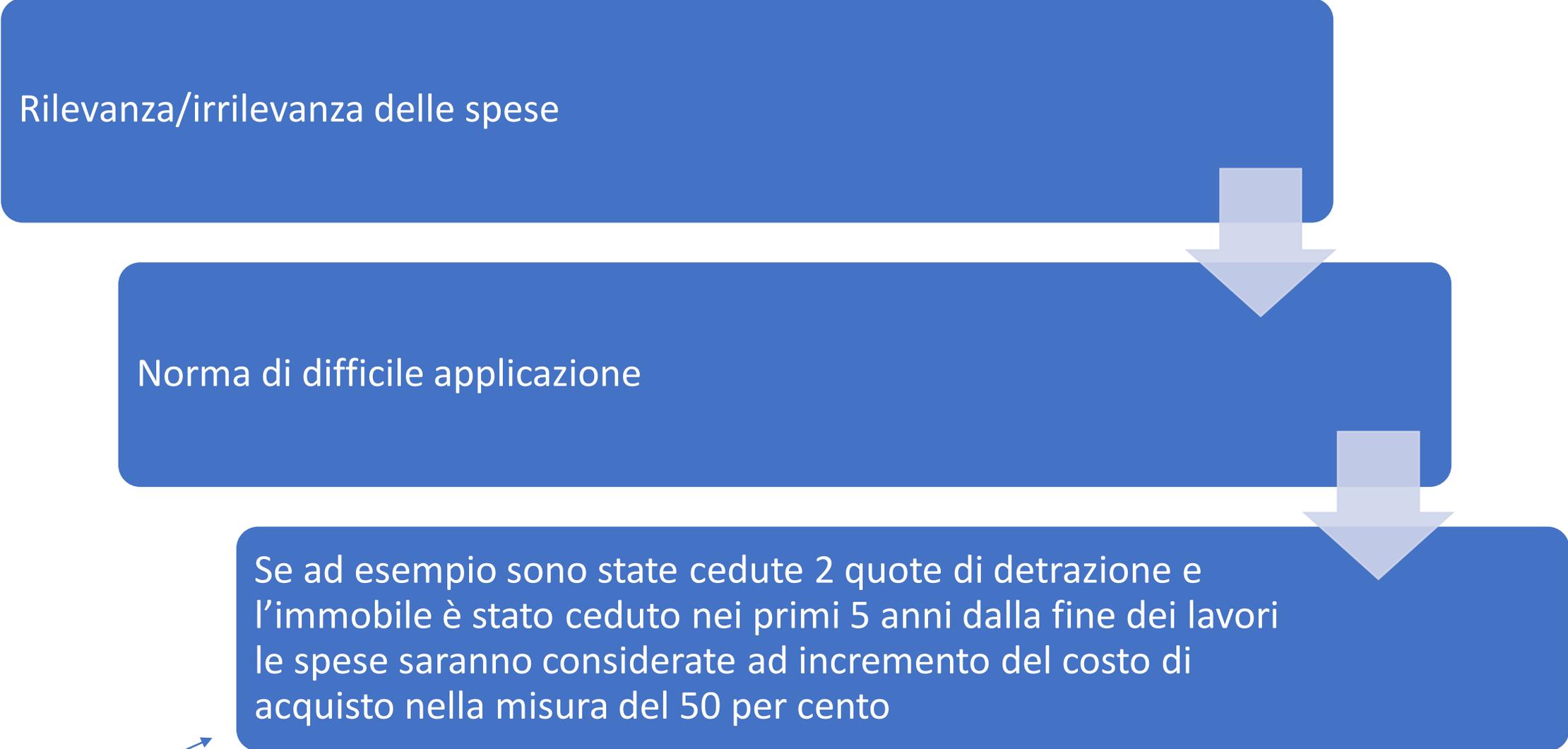
Legge di Bilancio 2024

Limitazione all'incremento del costo di acquisto dell'immobile per le spese sostenute nella forma dello sconto in fattura o con cessione del credito:

- ✓ **Immobile ceduto entro i primi cinque anni** dal completamento dei lavori: non possono essere considerate ad incremento del costo di acquisto;
- ✓ **Immobile ceduto dopo i primi cinque anni**, entro i dieci dal completamento dei lavori: rilevano nella misura del 50%

NUOVA PLUSVALENZA IMMOBILI OGGETTO DI SUPERBONUS

Rilevanza/irrelevanza delle spese



Norma di difficile applicazione

Se ad esempio sono state cedute 2 quote di detrazione e l'immobile è stato ceduto nei primi 5 anni dalla fine dei lavori le spese saranno considerate ad incremento del costo di acquisto nella misura del 50 per cento

Infatti il 50 per cento delle spese è stato considerato in detrazione nel modello Redditi

NUOVA PLUSVALENZA IMMOBILI OGGETTO DI SUPERBONUS

Nuova ipotesi di plusvalenza 2 piani diversi

```
graph LR; A[Nuova ipotesi di plusvalenza 2 piani diversi] --- B[Presupposti per la rilevanza della nuova plusvalenza]; A --- C[Condizioni che determinano l'irrelevanza delle spese];
```

Presupposti per la rilevanza della nuova plusvalenza

Condizioni che determinano l'irrelevanza delle spese

NUOVA PLUSVALENZA IMMOBILI OGGETTO DI SUPERBONUS

Lavori da superbonus eseguiti nell'anno 2022 su immobile acquistato nell'anno 2002 con detrazione di imposta nel Modello Redditi



Cessione dell'immobile nell'anno 2024: cessione potenzialmente plusvalente anche se l'immobile è stato acquistato nell'anno 2002 e venduto nell'anno 2024 – dopo 22 anni !



Le spese sostenute sono state considerate in detrazione nel Modello Redditi e quindi possono essere considerate ad incremento del costo di acquisto

NUOVA PLUSVALENZA IMMOBILI OGGETTO DI SUPERBONUS

Immobili utilizzati come abitazione principale per la maggior parte dei dieci anni

- La plusvalenza non rileva

Immobili ricevuti per successione

- La plusvalenza non rileva