



STUDIO ZAMBELLO

CONSULENZA SOCIETARIA, FISCALE E TRIBUTARIA

Via Faustino Tanara n. 5 – 43121 Parma

Giuseppe Zambello
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

Monica Ortalli
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

Paolo Cuccu
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

Matteo Poli
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

Alessandro Zambello
Dottore Commercialista

Michela Aliani
Dottore Commercialista

Sara Martinelli
Dottore Commercialista

Parma, 22 gennaio 2024

Circolare n. 2/2024

Oggetto: *Ultime novità in materia di bonus edilizi e cessione di immobili ristrutturati mediante fruizione del Superbonus.*

Gentilissimi clienti,

il DL 29.12.2023 n. 212 (c.d. “DL Superbonus”) e la Legge di Bilancio 2024 (già analizzata nella Circolare n. 1/2024), hanno introdotto una serie di novità in materia di bonus edilizi, in particolare:

1. “Salva-condotta” per gli interventi Superbonus non ultimati;
2. Ulteriore vincolo all’esercizio delle opzioni di cessione/sconto in fattura per interventi superbonus in zone a rischio sismico;
3. Modifica della normativa per interventi di eliminazione delle barriere architettoniche (bonus barriere 75%) di cui all’art. 119-ter del DL 34/2020;
4. Determinazione delle plusvalenze in caso di vendita di immobili ristrutturati mediante fruizione del Superbonus.



1. “Salva-condotta” per gli interventi Superbonus non ultimati

L’art. 1 del DL 212/2023 introduce una novità importante in materia di superbonus, ossia la previsione di una clausola di salvaguardia per SAL (stato avanzamento lavori) superbonus fino al 31.12.2023 in caso di mancata ultimazione dei lavori.

Si prevede infatti che la detrazione spettante per interventi superbonus per i quali è stata esercitata l’opzione di cessione del credito o sconto sul corrispettivo sulla base di SAL effettuati sino al 31.12.2023 non sarà oggetto di recupero da parte dell’Agenzia delle Entrate se gli interventi non verranno ultimati.

Tale “clausola di salvaguardia” vale anche se l’omessa ultimazione degli interventi comporta il mancato soddisfacimento del requisito del miglioramento di due classi energetiche.

Resta fermo il necessario rispetto degli ulteriori requisiti che danno diritto alla detrazione d’imposta, in mancanza dei quali l’Agenzia delle Entrate provvede al recupero dell’importo corrispondente alla detrazione spettante, a norma dell’art. 121 co. 4, 5 e 6 del DL 34/2020.

2. Ulteriore vincolo all’esercizio delle opzioni di cessione/sconto in fattura per interventi superbonus in zone a rischio sismico

L’art. 2 co. 1 del DL 212/2023 introduce un’ulteriore condizione per l’esclusione dal blocco delle opzioni di cessione del credito e sconto sul corrispettivo prevista per gli interventi di demolizione e ricostruzione agevolati con il superbonus.

In deroga all’art. 2 co. 1 del DL 11/2023, era infatti possibile esercitare le opzioni di cessione del credito e sconto sul corrispettivo anche successivamente al 16.2.2023, per gli interventi agevolati con il superbonus che comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici:

- a) in generale sempre, se è stata presentata l’istanza di acquisizione del titolo abilitativo entro il 16.2.2023;
- b) per gli interventi effettuati nelle zone sismiche di categoria 1, 2 e 3, se tali interventi sono compresi in piani di recupero del patrimonio edilizio esistente o di riqualificazione urbana comunque denominati, dotati di contenuti progettuali di dettaglio, attuabili a mezzo di titoli semplificati, che al contempo:
 - alla data del 17.2.2023 risultano approvati dalle amministrazioni comunali a termine di legge;
 - concorrono al risparmio del consumo energetico e all’adeguamento sismico dei fabbricati previsti.



Con riferimento alla fattispecie b), il Decreto Superbonus introduce un'ulteriore condizione alla possibilità di esercitare le opzioni di cessione del credito / sconto in fattura anche in caso di titoli abitativi richiesti successivamente al 16.2.2023, ovvero che tale richiesta debba essere stata presentata in data antecedente al 30.12.2023.

3. Modifica della normativa per interventi di eliminazione delle barriere architettoniche

L'art. 3 del DL 212/2023 introduce delle novità in materia di detrazione per interventi di eliminazione di *barriere architettoniche* (c.d. "bonus barriere" 75%), ed in particolare:

- a) il restringimento delle tipologie di interventi di eliminazione di barriere architettoniche ammesse alla detrazione;
- b) l'estensione a tali interventi del blocco delle opzioni di cessione del credito o sconto sul corrispettivo, fatte salve specifiche eccezioni.

Vediamole di seguito nel dettaglio:

- a) Il restringimento delle tipologie di interventi di eliminazione di barriere architettoniche ammesse alla detrazione

Viene limitata la spettanza del bonus barriere 75% alla realizzazione in edifici già esistenti di interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche aventi ad oggetto esclusivamente:

- scale;
- rampe;
- ascensori;
- servoscala;
- piattaforme elevatrici.

Inoltre, vengono esclusi dall'ambito di applicazione del bonus barriere 75%:

- gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche;
- le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito;
- Sostituzione di infissi e porte.



b) Ampliamento del blocco delle opzioni

L'art. 3 co. 2 del DL 212/2023 estende l'applicazione del blocco delle opzioni alle fattispecie agevolate con il bonus barriere, fatte salve alcune specifiche eccezioni.

In particolare, viene previsto che le opzioni di cessione del credito o sconto sul corrispettivo possono comunque applicarsi per le spese per gli interventi di superamento delle barriere architettoniche sostenute fino al 31.12.2023.

Per le spese per gli interventi di superamento delle barriere architettoniche sostenute dall'1.1.2024, il blocco delle opzioni, comunque, non si applica se le spese riguardano:

- condomini, in relazione a interventi su parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa;
- persone fisiche, in relazione a interventi su edifici unifamiliari o unità abitative site in edifici plurifamiliari se al contempo:
 - il contribuente è titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare oggetto degli interventi;
 - tale unità immobiliare è adibita ad abitazione principale;
 - il contribuente ha un reddito di riferimento non superiore a 15.000,00 euro.

Asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici

L'art. 3 co. 1 lett. b) del DL 212/2023 dispone che il rispetto dei requisiti tecnici per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche deve risultare da *apposita asseverazione rilasciata da tecnici abilitati*.

Entrata in vigore

Le modifiche si applicano alle spese sostenute *dal 30.12.2023*.

Disciplina transitoria

È prevista una clausola di salvaguardia per i contribuenti per i quali si può ritenere prodotta una legittima aspettativa all'applicazione della disciplina del bonus barriere 75% antecedente all'entrata in vigore del DL 212/2023.

In particolare, viene disposto che la normativa in vigore anteriormente alle modifiche recate dal DL 212/2023, si applicano comunque alle spese sostenute in relazione agli interventi per i quali entro il 29.12.2023 risulti:

- presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;



- se 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 ed al contempo sia stato versato un acconto sul prezzo.

4. Determinazione delle plusvalenze in caso di vendita di immobili ristrutturati mediante fruizione del Superbonus.

A decorrere dall'1.1.2024, rientrano tra i redditi diversi le plusvalenze realizzate dalla cessione di immobili sui quali sono stati realizzati interventi con il superbonus, di cui all'art. 119 del DL 34/2020, che si sono conclusi da non più di 10 anni all'atto della cessione.

Immobili esclusi

Sono esplicitamente esclusi dalla normativa gli immobili:

- acquisiti per successione;
- che sono stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei 10 anni antecedenti alla cessione o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a 10 anni, per la maggior parte di tale periodo.

Modalità di determinazione della plusvalenza

Con riguardo alle modalità di calcolo della plusvalenza, viene stabilito che:

- se gli interventi superbonus sono conclusi da non più di 5 anni all'atto di cessione, non si tiene conto delle spese relative a tali interventi, qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110% e siano state esercitate le opzioni di cessione del credito relativo alla detrazione spettante o dello "sconto sul corrispettivo";
- se gli interventi superbonus sono conclusi da più di 5 anni, ma entro i 10 anni all'atto di cessione, si tiene conto del 50% delle relative spese se si è fruito dell'agevolazione nella misura del 110% e se sono state esercitate le suddette opzioni di cessione o sconto.

Ai fini del calcolo della plusvalenza imponibile, viene inoltre stabilito che il prezzo originario di acquisto o il costo di costruzione dei suddetti immobili acquisiti o costruiti, alla data della cessione, da oltre 5 anni, potrà



STUDIO ZAMBELLO
CONSULENZA SOCIETARIA, FISCALE E TRIBUTARIA
Via Faustino Tanara n. 5 – 43121 Parma

essere rivalutato in base alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Applicazione dell'imposta sostitutiva

Alle suddette plusvalenze risulta possibile applicare l'imposta sostitutiva dell'IRPEF del 26%.

Restando come sempre a disposizione per ogni necessità di confronto e chiarimento, lo Studio Zambello Vi porge i migliori saluti.