



I BONUS EDILIZI NEL 2024

Il 30 dicembre scorso è entrato in vigore il Decreto-legge 212/2023 pubblicato in gazzetta il giorno precedente. Il decreto dal titolo "misure urgenti relative alle agevolazioni fiscali di cui agli articoli 119, 119-ter e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020 n. 34, convertito con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.

Gli articoli 1, 2 e 3 abrogano, modificano o integrano rispettivamente le disposizioni in materia di superbonus, le deroghe per l'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura per gli interventi in zone sismiche e rivedono la disciplina della detrazione fiscale per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

In particolare, all'**articolo 1**, il provvedimento prevede che il beneficio del Superbonus non venga revocato, con conseguente recupero delle relative somme da parte dell'Agenzia delle Entrate per i lavori del superbonus realizzati ma non ultimati al 31 dicembre 2023, per i quali si è optato per lo sconto in fattura o per la cessione del credito, anche se non si consegue il "salto" di due classi energetiche richiesto.

Inoltre, viene prevista una misura volta a tutelare i cittadini con i redditi più bassi e consentire la conclusione dei cantieri del superbonus che abbiano raggiunto uno stato di avanzamento dei lavori non inferiore al 60% al 31 dicembre 2023, prevedendo uno specifico contributo, riservato ai percettori di redditi inferiori a 15mila euro, in relazione alle spese sostenute dal 1° gennaio 2024 al 31 ottobre 2024.

Nulla cambia in merito al recupero da parte dell'Agenzia delle entrate degli importi corrispondenti alle detrazioni non spettanti per mancato rispetto di tutti gli altri requisiti che danno diritto alla detrazione.

Sempre in materia di "superbonus" il comma 2 prevede l'erogazione di un contributo a favore dei soggetti con reddito di riferimento non superiore a 15.000€ per le spese sostenute dal 1° gennaio 2024 al 31 ottobre 2024 per gli interventi agevolati sui condomini a condizione che entro il 31/12/2023 sia stato raggiunto uno stato di avanzamento lavori pari ad almeno il 60%.

I criteri e l'entità del contributo verranno definiti con il decreto di conversione in legge di cui sopra.

L'articolo 2 definisce i limiti per le deroghe al divieto di opzione per lo sconto in fattura e la cessione del credito in luogo delle detrazioni fiscali, consentendone l'applicazione per gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici situati

nelle zone sismiche 1, 2 e 3, compresi nei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente o di riqualificazione urbana comunque denominati per i quali sia stata presentata la richiesta di titolo abilitativo o sia stata ottenuta l'approvazione da parte delle amministrazioni comunali precedentemente alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 11 del 2023.

Per i contribuenti che usufruiscono delle agevolazioni legate al cosiddetto "sismabonus" viene introdotto l'obbligo di assicurazione per eventuali danni derivanti da calamità naturali o eventi catastrofici entro un anno dall'ultimazione dei lavori oggetto di beneficio.

L'**articolo 3** rivede la detrazione del **bonus 75% barriere architettoniche** adottando una restrizione delle opere agevolabili limitate ora a interventi che hanno come oggetto **scale, rampe e l'installazione di ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici**.

Viene introdotta l'asseverazione da parte di tecnici abilitati da cui deve risultare il rispetto dei requisiti di accesso alla detrazione, ovvero di quanto previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.

Viene specificato che per usufruire della detrazione delle spese sostenute e documentate, i pagamenti devono essere effettuati con le modalità previste per le spese di cui all'articolo 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi (bonifico parlante).

Il testo del decreto abroga il comma 3 dell'articolo 119-ter che comprendeva di usufruire del beneficio fiscale per interventi di automazione di specifiche tipologie di impianto (porte automatiche, tapparelle e saracinesche motorizzate, imposte e persiane automatiche).

Anche la deroga prevista dal decreto cessioni per le opere di abbattimento delle barriere architettoniche è stata eliminata definendo il **31/12 come termine ultimo per l'opzione di cessione del credito o di sconto in fattura** eccetto per le spese sostenute nei condomini per interventi sulle parti comuni di edifici a prevalente destinazione residenziale.

Resta la possibilità di avvalersi delle opzioni di cessione del credito o di sconto in fattura anche per persone fisiche in relazione agli interventi agevolabili interventi su edifici unifamiliari o unità abitative site in edifici plurifamiliari, a condizione che il contribuente sia titolare del diritto di proprietà o di un 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. Requisito reddituale non necessario se nel nucleo familiare del contribuente è presente un soggetto in condizioni di disabilità accertata ai sensi dell'articolo 3 della legge 5 febbraio 1992, n. 104.

Viene previsto un nuovo sistema di deroghe al blocco della cessione per cui potranno continuare ad utilizzare sconto e cessione gli interventi per i quali, in data antecedente al 30 dicembre 2023, sussista una delle seguenti condizioni:

- risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;
- per gli interventi per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo, siano già iniziati i lavori oppure, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori e sia stato versato un acconto sul prezzo.

Il 27 febbraio 2024 scadranno i 60 giorni previsti per la conversione in legge, con eventuali modifiche e/o integrazioni di quanto attualmente disposto dal governo: l'associazione seguirà gli sviluppi dell'iter legislativo e delle possibili modifiche e manterrà costante l'aggiornamento ai soci.