BONUS EDILIZI: GLI SCONTI FISCALI DEL 2024

La normativa in merito ai c.d. "*bonus edilizi*" si complica ogni anno di più.
Cerchiamo con la presente circolare di proporre un quadro riassuntivo dei bonus edilizi disponibili per il 2024.

Le novità più importanti riguardano il superbonus, che vede notevolmente ridotta sia la platea dei soggetti beneficiari che l'aliquota agevolativa.
Con il decreto "Salva Spese" si è escluso, invece, il recupero della maxi detrazione per i lavori 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.
Novità anche per il bonus barriere architettoniche, che potrà essere fruito fino al 2025, ma limitatamente ad alcuni interventi.
Ridefinito anche il bonus mobili, con il tetto di spesa detraibile che si riduce a 5.000 euro.
Continuano fino al 31 dicembre, senza modifiche, gli altri bonus edilizi minori.

Il ventaglio dei bonus edilizi disponibili nel 2024 è sempre ampio e articolato, ma con l'arrivo del nuovo anno ha subito importanti modifiche.
Le novità più rilevanti riguardano il superbonus, che vede sensibilmente ridotta sia la platea dei soggetti beneficiari, che, tranne per alcune eccezioni, l'aliquota agevolativa.
Anche il bonus barriere architettoniche, che resterà in vigore fino alla fine del 2025, è profondamente cambiato a seguito della riscrittura della disciplina ad opera del decreto "Salva spese" (D.L. n. 212/2023), che ne ha limitato l'ambito oggettivo e vietato le opzioni di sconto in fattura e cessione del credito.

Chi ha intenzione di effettuare lavori in casa, inoltre, deve tenere in considerazione che il 2024 è, secondo la normativa attualmente vigente, l'ultimo anno di vigenza dell'eco e sisma bonus ordinario, del bonus casa al 50%, con tetto di spesa a 96.000 euro, del bonus verde.
Scadenza fissata al 31 dicembre 2024 anche per il bonus mobili, che con il nuovo anno ha il plafond di spesa detraibile tagliato di 3.000 euro.

SUPERBONUS AL 70% PER LE SPESE SOSTENUTE DAL 2024

Il 2024 ha portato a un netto ridimensionamento del superbonus.
Con la legge di Bilancio, infatti, non è arrivata la tanto attesa proroga delle aliquote al 110% e al 90%. Dal 1° gennaio 2024, quindi, ha preso ufficialmente il via il nuovo impianto del superbonus, che prevede un ambito di applicazione soggettivo molto ristretto e una riduzione significativa della percentuale di detrazione.
In particolare, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2024 al 31 dicembre 2024, la detrazione spetta nella misura del 70% ed esclusivamente ai seguenti soggetti:

- condomini;
- persone fisiche proprietarie (o comproprietarie) di edifici composti fino a 4 unità immobiliari;
- Onlus;
- Associazioni di volontariato;
- Associazioni di promozione sociale.

Si sottolinea che il superbonus continuerà anche nel 2025, ma con un'ulteriore diminuzione dell'aliquota, che passerà al 65%.

SUPERBONUS AL 70% ANCHE PER GLI INTERVENTI "TRAINATI"

Ai sensi del comma 8-bis dell'art. 119 del D.L. n. 34/2020, la stessa aliquota del 70% spetta, per le spese sostenute nel 2024, anche per gli interventi "trainati" effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio.
Leggi anche Decreto Rilancio: le novità per crediti d'imposta, superbonus 110%, fondo perduto e cassa integrazione
Al riguardo, si ricorda che, secondo quando previsto dalla norma, gli interventi trainati devono essere effettuati congiuntamente agli interventi trainanti ammessi al superbonus.
Come precisato dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare n. 24/E/2020, tale condizione si considera soddisfatta se le date delle spese sostenute per gli interventi "trainati" sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi "trainanti".

In base quanto affermato dal ministero dell'Economia nella risposta n. 5-00784 del 28 giugno 2023, la data di inizio e fine lavori degli interventi "trainanti" che accedono al superbonus deve essere comprovata dalle abilitazioni amministrative o dalle comunicazioni richieste dalla normativa urbanistica e dai regolamenti edilizi vigenti.

SUPERBONUS CONFERMATO AL 110% SOLO PER CASI SPECIFICI

Il superbonus resta confermato al 110% fino al 31 dicembre 2025 solo nei seguenti casi previsti al comma 8-ter dell'art. 119 del D.L. n. 34/2020:

- per gli interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
- per i soggetti che 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, per interventi su immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4, a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito.

Al riguardo, si evidenzia che con il comma 2 dell'art. 2 del D.L. n. 212/2023, per i contribuenti che usufruiscono del superbonus 110% relativi agli interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici, per le spese relative a interventi avviati successivamente al 30 dicembre 2023 (corrispondente alla data di entrata in vigore del D.L. n. 212/2023), viene introdotto l'obbligo di stipulare, entro un anno dalla conclusione dei lavori agevolati, contratti assicurativi a copertura dei danni cagionati ai relativi immobili da calamità naturali ed eventi catastrofali verificatisi sul territorio nazionale. È demandato ad un decreto del Ministro dell'economia e delle finanze e del Ministro delle imprese e del made in Italy il compito di stabilire le modalità di attuazione di tale obbligo.

DAL DECRETO "SALVA SPESE" SANATORIA PER CHI NON RIUSCIRÀ A TERMINARE I LAVORI

Un'importante novità per i cantieri in corso che beneficiano del superbonus 110% o 90% è arrivata con il decreto "Salva spese" (D.L. n. 212/2023), entrato in vigore il 30 dicembre 2023. Con il nuovo intervento normativo si introduce una "sanatoria" per chi non riuscirà a terminare i lavori.

Il comma 1 dell'art. 1, infatti, prevede che le detrazioni spettanti per gli interventi di superbonus, per le quali siano state esercitata le opzioni alternative di sconto in fattura e cessione del credito (di cui all'art. 121 del D.L. n. 34/2020), sulla base di stati di avanzamento dei lavori effettuati fino al 31 dicembre 2023 (minimo del 30%), non sono oggetto di recupero da parte dell'Agenzia delle entrate in caso di mancata ultimazione degli interventi, limitatamente all'importo corrispondente alla detrazione riferibile alla quota dell'intervento effettuato entro il 31 dicembre 2023, anche nel caso in cui, a causa della mancata ultimazione degli interventi di cui al progetto, non sia stato realizzato il miglioramento delle 2 classi energetiche prescritto.
Resta fermo il potere dell'Agenzia delle Entrate previsto ai commi 4, 5 e 6 dell'art. 121 del D.L. n. 34/2020, relativi al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante e alla responsabilità solidale del fornitore che ha applicato lo sconto in fattura e dei cessionari che hanno acquistato il credito in presenza di concorso nella violazione con dolo o colpa, nel caso sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, degli altri requisiti che danno diritto alla detrazione.

CONTRIBUTO PER REDDITI BASSI

Sempre il D.L. n. 212/2023, al comma 2 dell'art. 1, per tutelare i cittadini con redditi bassi e consentire la conclusione dei cantieri superbonus, prevede l'erogazione di un contributo a favore dei soggetti con reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro (determinato ai sensi del comma 8-bis.1 dell'articolo 119 del D.L. n. 34/2020), che eseguono gli interventi agevolati sui condomini, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2024 al 31 ottobre 2024 (con detrazione del 70%), a condizione che entro la data del 31 dicembre 2023 sia stato raggiunto uno stato di avanzamento dei lavori non inferiore al 60%.
Il contributo sarà erogato, nei limiti delle risorse disponibili (pari a 16.441.000 euro per l'anno 2024), dall'Agenzia delle entrate, secondo criteri e modalità che verranno determinati con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze e non concorrerà alla formazione della base imponibile delle imposte sui redditi.

QUALI INTERVENTI NON FRUISCONO PIÙ DEL SUPERBONUS

Con il 31 dicembre 2023 è terminata la possibilità di fruire del superbonus al 110% o al 90%:

- per gli interventi effettuati dagli IACP ed enti equivalenti, compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso edificio, e dalle cooperative a proprietà indivisa. Si sottolinea che, come indicato dall'Agenzia delle Entrate nella circolare n. 13/E/2023, nel caso invece di interventi effettuati su edifici condominiali nei quali la prevalenza della proprietà dell'immobile sia riferibile a IACP (o enti assimilati) o a cooperative di abitazione a proprietà indivisa è applicabile la disciplina dei condomini;
- per gli interventi effettuati dalle persone fisiche su edifici unifamiliari e su unità immobiliari indipendenti e autonome site in edifici plurifamiliari.

BONUS ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE A PERIMETRO RISTRETTO

Nel 2024 si potrà fruire ancora del bonus 75% per l'abbattimento, o eliminazione, delle barriere architettoniche, di cui all'art. 119-ter del D.L. n. 34/2020, che resterà in vigore fino alla fine del 2025.
Ma, a seguito della revisione della disciplina ad opera del decreto "Salva spese" (art. 3, D.L. n. 212/2023), il perimetro oggettivo di applicazione dell'agevolazione si è considerevolmente ristretto.

In particolare, per le spese sostenute a decorrere dal 30 dicembre 2023 (corrispondente alla data di entrata in vigore del D.L. n. 212/2023), la detrazione spetta solo per gli interventi aventi per oggetto:

- scale;
- rampe;
- ascensori;
- servo-scala;
- piattaforme elevatrici.

Dal 30 dicembre 2023, quindi, non rientra più nel campo di applicazione del bonus:

- la sostituzione di pavimenti, porte, infissi esterni, terminali degli impianti;
- il rifacimento o l'adeguamento di servizi igienici, impianti elettrici, citofonici.

A seguito dell'abrogazione del comma 3 del predetto art. 119-ter ad opera del D.L. 212/2023, a decorrere dal 30 dicembre 2023, non sono più agevolabili anche:

- gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche:
- (in caso di sostituzione dell'impianto) le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.

Il D.L. n. 212/2023, inoltre, ha introdotto l'obbligo del pagamento delle spese agevolate con le modalità di pagamento previste per le spese di cui all'art. 16-bis del TUIR, ossia con il bonifico parlante.

Resta confermato che gli interventi devono rispettare i requisiti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.
Come specificato dal D.L. n. 212/2023, il rispetto di detti requisiti deve risultare da apposita asseverazione rilasciata da tecnici abilitati.
Nessuna modifica è stata invece apportata dal D.L. n. 212/2023 all'ambito soggettivo e alla spesa massima ammissibile.

Sotto il primo profilo, si ricorda che possono usufruire dell'agevolazione:

- le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni;
- gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale;
- le società semplici;
- le associazioni tra professionisti;
- i soggetti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali).

Come precisato dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare n. 17/E/2023:

- possono fruire della detrazione i soggetti che possiedono o detengono l'immobile in base ad un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente il predetto avvio;
- rientrano nella disciplina agevolativa gli interventi effettuati su unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale. I titolari di reddito d'impresa sono ammessi all'agevolazione a prescindere dalla qualificazione degli immobili sui quali sono stati eseguiti gli interventi come "strumentali", "beni merce" o "beni patrimoniali" (Agenzia delle Entrate, risposta n. 444 del 6 settembre 2022)
- danno diritto all'agevolazione gli interventi effettuati su "edifici già esistenti".

Per quanto riguarda la spesa massima ammissibile, ai sensi del comma 2 dell'art. 119-ter del D.L. n. 34/2020, la detrazione deve essere calcolata su un importo complessivo non superiore a:

- 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti o dispongano di uno o più accesso esterno autonomo;
- 40.000 euro per unità immobiliare nel caso di edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- 30.000 euro, moltiplicati per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio, in caso di edifici composti da più di 8 unità.

Riprendendo l'esempio della citata Circolare n. 17/E/2023, per un edificio composto da quindici unità immobiliari, il limite massimo di spesa su cui calcolare la detrazione è pari a 530.000 euro, calcolato moltiplicando 40.000 euro x 8 (320.000 euro) e 30.000 euro x 7 (210.000 euro).
Tale ammontare rappresenta il tetto di spesa agevolabile riferito all'intero edificio riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono.
Pertanto, se l'intervento riguarda un edificio in condominio, ciascun condomino può calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà (o all'eventuale diverso criterio applicabile) ed effettivamente rimborsata al condominio anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare che possiede.

Si ricorda che, dal 1° gennaio 2023, le delibere condominiali che approvano i lavori finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti all'assemblea, ossia la metà più uno degli intervenuti, e almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio.

BLOCCO DELLE OPZIONI SCONTO IN FATTURA E CESSIONE DEL CREDITO PER IL BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE

Con il D.L. n. 212/2023 (art. 3, comma 2), il divieto di sconto in fattura e cessione dei crediti, introdotto dal D.L. n. 11/2023, viene esteso al bonus barriere architettoniche.

Per espressa previsione normativa, detto blocco non opera alle spese sostenute successivamente al 31 dicembre 2023, da:

- 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, 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 comma 8-bis.1 dell'art. 119 del D.L. n. 34/2020). Il requisito reddituale non si applica se nel nucleo familiare del contribuente è presente un soggetto in condizioni di disabilità accertata ai sensi dell'articolo 3 della legge n. 104/1992.

Secondo quanto espressamente previsto dalla norma, le nuove disposizioni relative al restringimento dell'ambito oggettivo di applicazione dell'agevolazione e allo stop alle opzioni di sconto in fattura e cessione dei crediti non si applicano alle spese sostenute in relazione agli interventi per i quali in data antecedente al 30 dicembre 2023 (quindi entro il 29 dicembre2023):

- risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, qualora 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.

DAL 2024 NUOVE CONDIZIONI PER FRUIRE DEL BONUS MOBILI

Il nuovo anno ha portato anche nuove condizioni per fruire del bonus mobili, la detrazione (Irpef) del 50% per le spese sostenute per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici (di classe non inferiore alla classe A per i forni, E per le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie, F per i frigoriferi e i congelatori, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica) destinati all'arredo di un immobile oggetto di ristrutturazione.

In primo luogo, nel 2024 il bonus spetta a chi ha iniziato interventi di recupero del patrimonio edilizio dal 1° gennaio 2023.
Inoltre, per gli acquisti effettuati nel 2024, l'importo complessivo massimo di spesa detraibile è pari a 5.000 euro (contro gli 8.000 euro del 2023).

Qualora gli interventi di recupero del patrimonio edilizio siano effettuati nel 2023, ovvero siano iniziati nel 2023 e proseguiti nel 2024, il limite di spesa (pari a 5.000 euro) deve essere considerato al netto delle spese sostenute nel 2023.

QUALI SONO GLI ULTERIORI BONUS EDILIZI DISPONIBILI

Per tutto il 2024 sono disponibili tutti gli altri bonus edilizi "minori", che, secondo l'attuale disciplina, scadranno alla fine dell'anno.
Pertanto, nel 2024 continua ad essere fruibile la detrazione Irpef al 50% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (di cui all'articolo 16-bis del TUIR), con limite di spesa a 96.000 euro. Dal 2025, salvo proroghe, il bonus tornerà alla misura ordinaria del 36% e con un tetto massimo di spesa detraibile di 48.000 euro per unità immobiliare.
Per interventi edilizi volti alla riqualificazione energetica degli immobili esistenti, fino al 31 dicembre 2024, è applicabile l'ecobonus "ordinario" al 50-65-70-75%.
Per gli interventi di riduzione del rischio sismico, invece, si può sfruttare, per tutto il 2024, il bonus "ordinario" (anche acquisti) al 50-70-75-80-85%.
Fino alla fine del 2024 è in vigore anche il bonus unico 80-85% per gli interventi effettuati su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica.
Per interventi di cura, ristrutturazione e irrigazione del verde privato, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2024 fino al 31 dicembre 2024, è possibile beneficiare del bonus verde, la detrazione Irpef del 36% delle spese documentate e sostenute per la "sistemazione a verde" di aree scoperte private di edifici esistenti, comprese le pertinenze, recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione di pozzi, nonché per la realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

NESSUNA PROROGA PER IL BONUS ACQUA POTABILE

Con il 2023 è giunto invece al capolinea il credito d'imposta per l'acquisto di sistemi di filtraggio, mineralizzazione, raffreddamento e addizione di anidride carbonica alimentare E290 e miglioramento qualitativo delle acque per consumo umano erogate da acquedotti,

previsto dall'articolo 1, commi da 1087 a 1089 della legge di Bilancio 2021. Il beneficio spetta nella misura del 50% delle spese sostenute, fino ad un ammontare complessivo non superiore a:

- 1.000 euro per ciascun immobile, per le persone fisiche;
- 5.000 euro per ogni immobile adibito all'attività commerciale o istituzionale, per gli esercenti attività d'impresa, arti e professioni e gli enti non commerciali.

Al riguardo si segnala che, con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 3921 del 9 gennaio 2024, è stato modificato il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate n. 28334 del 28 gennaio 2022, con cui sono stati definiti i criteri e le modalità di applicazione e fruizione del credito d'imposta.
Si ricorda che ai fini del riconoscimento del bonus, dal 1° al 28 febbraio 2024 è necessario inviare all'Agenzia delle Entrate la comunicazione delle spese sostenute nel 2023.

ULTERIORI NOVITÀ PER LE OPZIONI SCONTO IN FATTURA/CESSIONE DEL CREDITO

Per lo sconto in fattura e la cessione del credito, le uniche novità non riguardano solo il blocco introdotto per il bonus barriere architettoniche.
Il D.L. n. 212/2023, infatti, ha posto alcune limitazioni alla deroga al divieto di esercizio delle opzioni di sconto in fattura/cessione del credito prevista dall'art. 2, comma 2, lettera c), secondo periodo, del D.L. n. 11/2023, per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli 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, anteriormente al 17 febbraio 2023 (corrispondente alla data di entrata in vigore del D.L. n. 11/2023), risultassero approvati dalle amministrazioni comunali.

In particolare, con l'art. 2, per i predetti interventi compresi nei piani di recupero, la possibilità di optare per lo sconto in fattura e la cessione del credito è limitata esclusivamente in relazione agli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici per i quali, in data antecedente al 30 dicembre 2023 (quindi entro il 29 dicembre 2023), risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi.

Al riguardo, si sottolinea che il Commissario Straordinario Ricostruzione Sisma 2016, con una nota diffusa il 9 gennaio 2024 sul sito della Presidenza del Consiglio dei Ministri, ha specificato che, anche a seguito dell'entrata in vigore del D.L. n. 212/2023, nei crateri sismici le opzioni di sconto in fattura e cessione del credito sono ancora possibili.

In particolare, viene puntualizzato che potranno continuare a beneficiare dello sconto in fattura e della cessione del credito tutti coloro che entro il 31 dicembre 2025 sosterranno spese, relative a qualsiasi intervento di ricostruzione post sismica di edifici danneggiati e resi inagibili nei comuni per i quali sia stato dichiarato lo stato d'emergenza a far data dal 1° aprile 2009, riguardanti gli importi eccedenti il contributo previsto per la ricostruzione di cui al comma 1-ter (ecobonus) e/o al comma 4-quater ovvero nel caso di applicazione del c.d. "superbonus rafforzato", alternativo al contributo per la ricostruzione, di cui al comma 4-ter dell'art. 119 del D.L. n. 34/2020.

OBBLIGO DI SOA

Da ultimo, si ricorda che anche nel 2024 è in vigore l'obbligo di affidare i lavori di importo superiore a € 516.000 a imprese in possesso certificazione SOA.
Si ricorda che tale obbligo, introdotto dall'art. 10-bis del D.L. n. 21/2022, non si applica ai:

- lavori già in corso di esecuzione alla data del 21 maggio 2022;
- ai contratti di appalto o di subappalto stipulati in data anteriore al 21 maggio 2022.

Cordialmente.

Roma, 2 febbraio 2024

Troianelli Consulting S.r.l.

IL PRESENTE ELABORATO, SEPPUR CURATO E VERIFICATO, NON PUO' COMPORTARE SPECIFICHE RESPONSABILITA' PER EVENTUALI ERRORI O INESATTEZZE
E NON PUO' ESSERE CONSIDERATO COME UNA CONSULENZA SPECIFICA