Bonus Edilizi 2024, tra D.L "Salva Spese" e richieste di proroga

Nota Redazionale

Così come annunciato dal Ministro dell'Economia Giancarlo Giorgetti, non è stata prevista nessuna proroga del superbonus nella legge di bilancio 2024, né tantomeno un SAL straordinario di fine 2023.

Le molte domande relative alle modifiche dei Bonus edilizi, trovano risposte nel Decreto Legge n. 212, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 29 dicembre 2023 e composto da quattro articoli [1].

Il Decreto si pone l'obiettivo di "sanare" i cantieri non terminati entro il 31 dicembre 2023 e contestualmente quello di dettare le linee guida per i bonus edilizi a partire dal 1 gennaio 2024.

Relativamente alla sanatoria dei lavori non terminati entro il 2023, l'articolo 1, comma 1 del D.L. 212/2023 prevede una "clausola di salvaguardia".

È stato infatti stabilito che, laddove si sia optato per l'opzione della cessione del credito o dello sconto in fattura (previsti dall'art 121 del DL 34/2020), la detrazione riconosciuta per interventi Superbonus previsti dall'art. 119 del DL n. 34/2020 non sarà oggetto di recupero da parte dell'Agenzia delle Entrate se gli interventi non verranno ultimati, anche nel caso in cui ciò comporti, relativamente agli obiettivi di efficienza energetica, il mancato conseguimento del miglioramento di due classi energetiche richiesto dal comma 3 dell'art. 119 del DL 34/2020.

Rimane comunque in capo all'Agenzia il potere di controllo per l'eventuale utilizzo irregolare (o superiore rispetto a quanto spettante) dei crediti di imposta così come previsto dall'art. 121 decreto 34/2020, commi 4, 5 e 6 [2].

Degna di nota la deroga relativa al rispetto del conseguimento del miglioramento di due classi energetiche.

Inoltre, il D.L. modella l'ampia gamma di bonus edilizi ancora disponibili nel 2024.

L'attenzione resta alta sul Superbonus, che rimarrà al 110% fino al 31 dicembre 2025 solo nei casi previsti dal comma 8-ter dell'art. 119 del D.L n. 34/2020, ovvero:

1. 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.
2. Interventi effettuati dai soggetti indicati nel comma 9, lettera d-bis del Decreto Rilancio 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 e

– siano in possesso di immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4, a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito.

Nel caso di lavori agevolati effettuati in territori colpiti da eventi sismici, il comma 2 dell'art. 2 del D.L. 212 stabilisce che i contribuenti saranno obbligati a stipulare, entro un anno dalla conclusione dei lavori, contratti assicurativi a copertura dei danni cagionati ai relativi immobili da calamità naturali ed eventi catastrofali verificatisi sul territorio nazionale.

La detrazione Superbonus, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2024 al 31 dicembre 2024, spetterà nella misura del 70% invece a: condomini, persone fisiche proprietarie (o comproprietarie) di edifici composti fino a 4 unità immobiliari, onlus, associazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale.

Stessa aliquota anche per gli interventi trainati effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio.

I trainati ovviamente dovranno sempre essere effettuati in abbinamento ad interventi trainanti ammessi al superbonus e nell'intervallo di tempo compreso tra la data di inizio e la data di fine lavori dei trainanti stessi.

Nonostante l'aliquota superbonus 2024 del 70%, spetti a tutti i condòmini, a prescindere dal loro reddito, l'art. 1 commi 2 e 3 del DL 212/2023 tutela i soggetti con reddito di riferimento inferiore a 15 mila euro. Questi soggetti infatti, possono richiedere un contributo sulle spese per interventi edilizi che sosterranno dal 1 gennaio al 31 ottobre 2024, purché per gli stessi siano stati già presentati uno o due SAL con percentuale di completamento non inferiore al 60%.

A completare il testo normativo ci sono gli art. 2, comma 1 e art. 3 del D.L. che rispettivamente limitano la possibilità di scegliere le opzioni della cessione del credito o dello

sconto in fattura per gli interventi che comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici relativi alle zone sismiche 1, 2 e 3 salvo nel caso in cui sia stata presentata la richiesta del titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori entro il 29 dicembre 2023 e limitano l'accesso al bonus barriere architettoniche ai soli interventi di: scale, rampe, ascensori, servo-scala, piattaforme elevatrici che siano oggetto di apposita asseverazione rilasciata da tecnici abilitati.

Dall'analisi del D.L. 212 emerge chiaramente come gli addetti ai lavori, non potendo usufruire di un SAL straordinario al 31 dicembre e pur avendo percentuali di completamento cantiere raggiunte nel 2023, sarebbero costretti ad agevolare i lavori residui con un'aliquota del 70%, lavori per i quali sono state già emesse fatture al 110% entro il 31 dicembre.

Non aver disciplinato la su citata problematica nel D.L "Salva spese" ha generato aspre critiche, specialmente da parte dell'ANCE che non ritiene il decreto risolutivo, bensì dannoso, considerando più che concreto il rischio di lasciare circa 40 mila cantieri incompiuti.

L'ANCE stessa, ascoltata il 16 gennaio in audizione di fronte alla Commissione Finanze della Camera, ha proposto due ipotesi che andrebbero ad integrare le nuove disposizioni normative.

La prima prevede una proroga del Superbonus per le spese sostenute entro il 29 febbraio 2024, con la stessa aliquota del 2023, per interventi:

– effettuati su condomìni o edifici di massimo quattro unità immobiliari posseduti da una persona fisica per i quali è stato esercitato o lo sconto in fattura o la cessione del credito.

– realizzati, al 31 dicembre 2023, per almeno il 60% dell'importo complessivo.

La seconda ipotesi prevede l'emissione di un SAL straordinario al 29 febbraio 2024, così da consentire di comprendere nell'aliquota massima tutte le opere realizzate entro tale data, potendo optare per la cessione o lo sconto anche se il SAL non raggiunge le percentuali minime previste dalla norma [3].

Ad oggi si attendono novità che presumibilmente arriveranno con la legge di conversione del D.L. 212/2023.

---

[1] Decreto Legge 29 dicembre 2023, n. 212 – gazzettaufficiale.it

[2] Eutekne.it

[3] Ansa