

## **Novità del DL n. 212/2023: interventi superbonus non ultimati e barriere architettoniche**

Nota Redazionale

In data 29 dicembre 2023 è stato approvato il [DL n. 212/2023](#) che apporta modifiche alla disciplina del cd. Superbonus di cui all'art. 119 del DL n. 34/2020 e riforma la disciplina sulla detrazione fiscale per l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art. 119-ter del DL n. 34/2020.

Il DL n. 212/2023, pubblicato sulla G.U. n. 302 del 29 dicembre 2023, è entrato in vigore il 30 dicembre 2023 e deve essere convertito in legge entro il 27 febbraio 2024.

Tra le principali misure **in materia di superbonus** contenute nel DL 212/2023, si segnalano le seguenti novità:

### **1. L'introduzione di una clausola di salvaguardia per SAL superbonus effettuati fino al 31.12.2023 in caso di mancata ultimazione dei lavori.**

L'art. 1, co. 1 del DL 212/2023 prevede che la detrazione spettante per gli interventi Superbonus di cui all'art. 119 del DL n. 34/2020, con riferimento a SAL effettuati fino al 31 dicembre 2023 (per la quale si è optato per la cessione o per il c.d. "sconto sul corrispettivo" di cui all'art. 121 del DL n. 34/2020), non sarà oggetto di recupero se i medesimi interventi non verranno ultimati, ancorché tale circostanza comporti il mancato conseguimento del requisito del miglioramento di due classi energetiche richiesto dall'art. 119, co. 3 del DL n. 34/2020. In altri termini, l'art. 1, co. 1 del DL 212/2023 intende introdurre una norma di salvaguardia per i contribuenti che hanno beneficiato della detrazione fiscale con riferimento a SAL effettuati fino al 31 dicembre 2023 e che non riescono a completare i lavori agevolati.

Inoltre, la stessa disposizione *de qua* chiarisce che resta ferma l'applicazione della disciplina in materia di recupero dell'indebitato e di eventuale responsabilità solidale dei fornitori e dei cessionari in caso di loro concorso nella violazione, prevista dall'art. 121, co. 4, 5 e 6 del DL n. 34/2020, per le circostanze in cui la mancata spettanza della detrazione discenda dall'accertamento della carenza, anche parziale, dei requisiti di legge diversi da quelli dell'ultimazione dei lavori.

### **2. La previsione di un contributo a favore dei condòmini a basso reddito per le spese sostenute dall'1.1.2024 al 31.10.2024 per il completamento dei lavori con**

**superbonus 70% che al 31.12.2023 abbiano raggiunto uno stato di avanzamento non inferiore al 60%.**

L'art. 1, co. 2 del DL n. 212/2023 prevede l'introduzione di un contributo sulle spese che saranno sostenute per l'ultimazione dei lavori tra il 1° gennaio 2024 e il 31 ottobre 2024 da coloro che hanno un reddito di riferimento non superiore a 15.000,00 euro, in relazione agli interventi Superbonus effettuati dai soggetti di cui all'art. 119, co. 8-bis, primo periodo del DL n. 34/2020, che abbiano raggiunto uno stato di avanzamento al 31 dicembre 2023 non inferiore al 60%.

Sul punto giova altresì considerare che:

- per la determinazione del reddito di riferimento, l'art. 8-bis<sup>1</sup> prevede che:

“Ai fini dell'applicazione del comma 8-bis, terzo periodo, 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 suo nucleo familiare, e dai familiari, diversi dal coniuge o dal soggetto legato da unione civile, di cui all'articolo 12 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, presenti nel suo nucleo familiare, che nell'anno precedente 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.”.

- ai sensi dell'art. 1, co. 2 del DL n. 212/2023 il contributo non concorre alla formazione della base imponibile delle imposte sui redditi.

**3. Il termine di richiesta del titolo abilitativo per poter beneficiare di sconti e cessioni ex art. 121 del DL n. 34/2020 in relazione a interventi di demolizione e ricostruzione compresi in piani di recupero del patrimonio edilizio esistente o di riqualificazione urbana.**

L'art. 2, co. 1, del DL N. 212/2023 interviene sulla disciplina che deroga al divieto delle opzioni di cessione o di sconto introdotto dall'art. 2 del DL n. 11/2023 (c.d. “decreto Cessioni”), prevedendo che:

“A partire dalla data di entrata in vigore del presente decreto, **le disposizioni dell’articolo 2, comma 2, lettera c), secondo periodo**, del decreto-legge 16 febbraio 2023, n. 11, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 aprile 2023, n. 38, si applicano esclusivamente in relazione agli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici per i quali, **in data antecedente a quella di entrata in vigore del presente decreto, risulti presentata la richiesta di titolo abilitativo per l’esecuzione dei lavori edilizi.**”

Sul punto, giova considerare che il richiamato art. 2, co. 2, lett.c., secondo periodo del “decreto Cessioni” statuiva che per gli **interventi di demolizione e ricostruzione di immobili ubicati nelle zone sismiche 1, 2 o 3, compresi in piani di recupero del patrimonio edilizio esistente o di riqualificazione urbana comunque denominati**, fosse **possibile optare** (derogando al cd. “blocco delle opzioni” di sconto e cessione) per la cessione della detrazione o per lo sconto sul corrispettivo in relazione alle spese sostenute entro il 31 dicembre 2025 nel caso in cui **l’istanza per l’acquisizione del titolo abilitativo fosse stata presentata in data anteriore al 17 febbraio 2023.**

Ebbene con la modifica in commento la predetta “deroga” viene ora prevista per le opzioni esercitate dal 30 dicembre 2023, relative alle spese riguardanti i predetti interventi per i quali la richiesta di titolo abilitativo per l’esecuzione dei lavori edilizi sia avvenuta **entro il 29 dicembre 2023.**

Sul punto giova sottolineare che la norma in questione non parrebbe avere alcuna rilevanza sulla disciplina del Superbonus di cui all’art. 119 del DL n. 34/2020 e sulla disciplina delle opzioni di cui all’art. 121 del DL n. 34/2020 che riguardano gli interventi su immobili danneggiati da eventi sismici di cui al co. 8-ter dell’art. 119 del DL n. 34/2020 (c.d. “Superbonus 110% eventi sismici”).

#### **4. La previsione dell’obbligo di stipulare contratti assicurativi a copertura dei danni cagionati ai relativi immobili da calamità naturali in capo ai contribuenti che fruiscono del superbonus ai sensi del co. 8-ter dell’ 119 del DL 34/2020.**

L’art. 2, co. 2 del DL n. 212/2023 ha introdotto l’obbligo di stipulare un contratto assicurativo, a copertura dei danni cagionati da calamità naturali ed eventi catastrofali, con riguardo agli immobili relativamente ai quali i **contribuenti usufruiscono del Superbonus ai sensi dell’art. 119, co. 8-ter del DL n. 34/2020**, ossia del Superbonus spettante nella misura

del 110% sulle spese sostenute sino alla fine del 2025 per interventi agevolati relativi a immobili danneggiati da eventi sismici con nesso di causalità diretta certificato dalla c.d. “scheda AeDES”.

Per effetto della suddetta disposizione l’obbligo di assicurazione è previsto a carico dei suddetti contribuenti entro un anno dalla conclusione dei lavori agevolati e si applica esclusivamente con riguardo agli immobili danneggiati dal sisma i cui interventi agevolati siano stati avviati successivamente al 30 dicembre 2023.

Sul punto non ci si può esimere dal rappresentare che:

- la norma non prevede alcuna sanzione espressa in caso di inosservanza dell’obbligo;
- la disposizione recata dall’art. 2, co. 2 del DL n. 212/2023 si riferisce ai *“contribuenti che usufruiscono dei benefici di cui all’articolo 119, comma 8-ter”* del DL n. 34/2020 senza operare una distinzione tra quelli cui si riferisce il primo periodo (immobili colpiti da calamità naturali) e quelli cui si riferisce il secondo periodo (che riguarda lo speciale “Superbonus 110% RSA” che spetta agli enti del Terzo settore nella misura del 110% sino a fine 2025 a determinate condizioni).

Come già anticipato in premessa, lo stesso Decreto n. 212/2023 ha altresì introdotto alcune importanti novità con riferimento al **cd. “barriere architettoniche” di cui all’art. 119-ter del DL n. 34/2020 (“Bonus barriere 75%)**. In particolare, si segnala:

**A) Il restringimento delle tipologie di interventi di eliminazione di barriere architettoniche le cui spese sono detraibili al 75% ai sensi dell’art. 119-ter del DL n. 34/2020.**

In particolare, l’art. 3 del DL n. 212/2023 ha introdotto, a decorrere dal 30 dicembre 2023, rilevanti modifiche con riguardo a:

- le tipologie di interventi agevolati

La possibilità di beneficiare del Bonus barriere 75% è stata ristretta ai soli interventi aventi per oggetto *“scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici”*.

Al contempo, non sono state previste deroghe per gli interventi in corso al 30 dicembre 2023.

- le asseverazioni richieste

L'art. 3, co. 1, lett. b) del DL n. 212/2023 ha disposto che il rispetto dei requisiti tecnici di eliminazione delle barriere architettoniche, previsti dal DM n. 236/89, "*deve risultare da apposita asseverazione rilasciata dai tecnici abilitati*".

- le modalità di pagamento

L'art. 3 co. 1 lett. a) del DL 212/2023, ad integrale sostituzione di quanto previsto ai sensi dell'art. 119-ter, co. 1 del DL n. 34/2020, ha disposto che il pagamento delle spese agevolate deve avvenire "*con le modalità di pagamento previste per le spese di cui all'articolo 16-bis*" del TUIR. In altri termini, la disposizione *de qua* ha previsto l'obbligo del c.d. "bonifico parlante" per il pagamento delle spese detraibili ai fini dell'art. 119-ter del DL n. 34/2020 sostenute a decorrere dal 30 dicembre 2023 (data di entrata in vigore del decreto stesso).

**B) L'estensione del blocco delle opzioni di sconto o cessione ex art. 121 del DL n. 34/2020 anche per le spese detraibili con il "Bonus barriere 75%" ai sensi dell'art. 119-ter del DL n. 34/2020, salvo le sole specifiche eccezioni al blocco.**

L'art. 3, co. 2 e 3 del DL n. 212/2023 ha esteso il "blocco delle opzioni" di sconto o cessione ex art. 121 del DL n. 34/2020, per le spese detraibili con il "Bonus barriere 75%", salvo le seguenti specifiche eccezioni:

- quando si tratta di spese sostenute fino al 31 dicembre 2023;
- quando si tratta di spese sostenute dal 1° gennaio 2024 e l'opzione è effettuata:
  - dai condomini, in relazione a interventi su parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa; ovvero
  - dalle persone fisiche, in relazione a interventi su edifici unifamiliari o unità abitative site in edifici plurifamiliari, a condizione che il contribuente, al contempo (i) sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare; (ii) adibisca ad abitazione principale tale unità immobiliare; (iii) abbia un reddito di riferimento non superiore a 15.000,00 euro, determinato ai sensi dell'art. 119 co. 8-bis.1 del DL 34/2020.

Ai sensi della stessa disposizione normativa viene al contempo prevista una clausola di garanzia per i contribuenti che hanno sostenuto le spese in relazione ai suddetti interventi in

data anteriore all'entrata in vigore del decreto *de qua*, prevedendo la possibilità di optare per lo sconto o cessione del credito ex art. 121 del DL n. 34/2020 qualora - entro il 29 dicembre 2023 - risultino soddisfatte le seguenti condizioni:

- sia stata 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.