

STUDIO GORINI

22100 COMO - VIA ROVELLI, 40 - TEL. 031.27.20.13 - FAX 031.27.33.84

E-mail: segreteria@studiogorini.it - PEC: studiogorini@pec.it

www.studiogorini.it

Como, 14.6.2024

INFORMATIVA N. 20/2024

DL 29.3.2024 n. 39 (c.d. "DL Agevolazioni fiscali") conv. L. 23.5.2024 n. 67 Novità in materia di interventi "edilizi"

INDICE

1. Premessa.....	pag. 2
2. Opzioni per la cessione dei crediti o per lo sconto in fattura – Ulteriori restrizioni.....	pag. 2
2.1 Interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche con il "bonus barriere 75%".....	pag. 2
2.2 Condizione di spese sostenute per lavori già effettuati entro il 30.3.2024.....	pag. 4
3. Comunicazione di opzione per cessione e sconto per gli interventi "edilizi" – Eliminazione della "remissione in bonis".....	pag. 5
3.1 Termine della comunicazione di opzione per le spese 2023.....	pag. 5
3.2 Eliminazione della "remissione in bonis".....	pag. 5
4. Detrazioni "edilizie" – Divieto di cessione delle "rate residue".....	pag. 6
5. Superbonus, sismabonus e "bonus barriere 75%" – Ripartizione della detrazione in 10 rate per le spese sostenute dal 2024.....	pag. 6
6. Superbonus, sismabonus e "bonus barriere 75%" – Orizzonte temporale di utilizzo dei crediti d'imposta.....	pag. 7
7. Soggetti "qualificati" – Novità per la compensazione dei crediti d'imposta.....	pag. 8
7.1 Divieto di compensazione dei crediti da opzione con debiti previdenziali e assicurativi.....	pag. 8
7.2 Crediti d'imposta acquistati a "prezzi usurari" – Ripartizione in 6 quote annuali.....	pag. 8
8. Divieto di compensazione dei crediti d'imposta in presenza di ruoli scaduti.....	pag. 9
8.1 Ambito applicativo.....	pag. 9
8.2 Decorrenza.....	pag. 10
8.3 Ruoli scaduti superiori a 100.000,00 euro.....	pag. 10
9. Interventi di recupero edilizio – Riduzione dell'aliquota dal 2028.....	pag. 10
10. Superbonus – Nuova comunicazione delle spese sostenute nel 2024 e 2025.....	pag. 11
10.1 Soggetti tenuti alla nuova comunicazione.....	pag. 11
10.2 Informazioni da comunicare.....	pag. 11
10.3 Regime sanzionatorio.....	pag. 11
11. Interventi "edilizi" – Attività di vigilanza e controllo dei Comuni.....	pag. 12

1 PREMESSA

Con il DL 29.3.2024 n. 39, pubblicato sulla *G.U.* 29.3.2024 n. 75 ed entrato in vigore il 30.3.2024, sono state emanate disposizioni urgenti in materia di agevolazioni fiscali.

Tale DL è stato convertito nella L. 23.5.2024 n. 67, pubblicata sulla *G.U.* 28.5.2024 n. 123 ed entrata in vigore il 29.5.2024, prevedendo numerose novità rispetto al testo originario.

Di seguito vengono analizzate le disposizioni, già contenute originariamente nel decreto o introdotte in sede di conversione in legge, relative agli interventi "edilizi".

2 OPZIONI PER LA CESSIONE DEI CREDITI O PER LO SCONTO IN FATTURA - ULTERIORI RESTRIZIONI

In sede di conversione in legge, sono state confermate le ulteriori limitazioni previste alla possibilità di optare per la cessione del credito o lo sconto sul corrispettivo che si aggiungono a quelle già stabilite dal DL 11/2023 e dal DL 212/2023. Tuttavia, con la conversione in legge è stato ulteriormente modificato il perimetro applicativo della deroga al blocco delle opzioni per gli interventi superbonus su immobili danneggiati da eventi sismici.

Di seguito le novità che possono essere di maggiore interesse.

2.1 INTERVENTI VOLTI ALL'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE CON IL "BONUS BARRIERE 75%"

Vengono confermate le limitazioni alla possibilità di optare per cessione/sconto anche per gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche per i quali si fruisce del "bonus barriere 75%".

Si interviene sulla disciplina della deroga al blocco delle opzioni per il "bonus barriere 75%" già previste dal DL 11/2023, limitandone ulteriormente la portata.

L'attuale disciplina del blocco delle opzioni (e delle deroghe allo stesso) per il "bonus barriere 75%", modificata dal DL 39/2024, prevede, in sostanza, che le richiamate disposizioni contenute nel DL 11/2023 si applicano alle spese sostenute fino al 30.3.2024.

Per le spese sostenute dal 31.3.2024, invece, le disposizioni contenute nel citato secondo periodo si applicano soltanto agli interventi per i quali in data antecedente al 30.3.2024 (entrata in vigore del DL 39/2024):

- risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;
- 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, se per gli interventi non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo.

Tenendo conto che, tanto per il "primo" blocco di cui al DL 212/2023, quanto per il "secondo" blocco di cui al DL 39/2024, vengono previste norme di salvaguardia per le spese che derivano da situazioni già in essere alla data dei rispettivi blocchi, il quadro applicativo che viene a delinearsi risulta alquanto articolato, fermo restando che è possibile distinguere principalmente tre ambiti temporali:

- quello dall'1.1.2022 al 31.12.2023;
- quello dall'1.1.2024 al 30.3.2024;
- quello a decorrere dal 31.3.2024.

STUDIO GORINI

22100 COMO - VIA ROVELLI, 40 - TEL. 031.27.20.13 - FAX 031.27.33.84

E-mail: segreteria@studiogorini.it - PEC: studiogorini@pec.it

www.studiogorini.it

Le disposizioni normative applicabili sono riassunte nella tabella che segue.

"Bonus barriere 75%" - Condizioni per poter optare per cessione o sconto		
Momento di sostenimento delle spese	Tipologia di intervento agevolato	Opzione
Spese sostenute dall'1.1.2022 al 31.12.2023	Qualsiasi	Possibile optare.
Spese sostenute dall'1.1.2024 al 30.3.2024	Spese sostenute da: condomini a prevalente destinazione abitativa, in relazione alle parti comuni dell'edificio; 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 15.000,00 euro, determinato ai sensi del co. 8-bis.1 dell'art. 119 del DL 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'art. 3 della L. 104/92).	Possibile optare.
	Spese diverse dalle precedenti (in quanto sostenute da soggetti diversi da condomini a prevalente destinazione abitativa o persone fisiche).	Possibile optare solo a condizione che dette spese derivino da: interventi per i quali risulti presentata la richiesta di titolo abilitativo in data ante-cedente al 30.12.2023; interventi in regime di "edilizia libera" che, in data antecedente al 30.12.2023, risultino già iniziati, oppure relativamente ai quali, laddove non già iniziati, sia 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.

Informativa n. 20/2024 - pag. 3

STUDIO GORINI

22100 COMO - VIA ROVELLI, 40 - TEL. 031.27.20.13 - FAX 031.27.33.84

E-mail: segreteria@studiogorini.it - PEC: studiogorini@pec.it

www.studiogorini.it

"Bonus barriera 75%" - Condizioni per poter optare per cessione o sconto		
Momento di sostenimento delle spese	Tipologia di intervento agevolato	Opzione
Spese sostenute dal 31.3.2024	Spese sostenute da: condomini a prevalente destinazione abitativa, in relazione alle parti comuni dell'edificio; 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 15.000,00 euro, determinato ai sensi del co. 8-bis.1 dell'art. 119 del DL 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'art. 3 della L. 104/92).	Possibile optare solo a condizione che dette spese: derivino da interventi per i quali risulti presentata la richiesta di titolo abilitativo entro il 29.3.2024; nel caso di interventi in "edilizia libera", derivino da interventi che, entro il 29.3.2024, risultino già iniziati, oppure relativamente ai quali, laddove non già iniziati, sia 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.
	Spese diverse dalle precedenti (in quanto sostenute da soggetti diversi da condomini a prevalente destinazione abitativa o persone fisiche).	Possibile optare solo per gli interventi: per i quali risulti presentata la richiesta di titolo abilitativo in data antecedente al 30.12.2023 (ove necessario); in regime di "edilizia libera" che, in data antecedente al 30.12.2023, risultino già iniziati, oppure relativamente ai quali, laddove non già iniziati, sia 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.

2.2 CONDIZIONE DI SPESE SOSTENUTE PER LAVORI GIÀ EFFETTUATI ENTRO IL 30.3.2024

In sede di conversione in legge, è stata inoltre confermata la possibilità di esercitare le opzioni in ragione delle norme transitorie contenute nel DL 11/2023.

Per tali interventi (relativi al superbonus e alla generalità delle detrazioni "edilizie" che non siano già contemplate da altri commi dell'art. 2 del DL 11/2023) era ed è tuttora prevista la possibilità di optare ex art. 121 del DL 34/2020 anche dopo il 17.2.2023, se entro il 16.2.2023:

- risultavano presentati i titoli edilizi (CILA superbonus o richiesta di acquisizione del titolo abilitativo);

- oppure, per gli interventi “in edilizia libera”, risultavano avviati i lavori o risultava stipulato un accordo vincolante di fornitura dei beni e servizi (in ogni caso, per interventi su parti comuni condominiali, prima del 17.2.2023 doveva anche risultare adottata la relativa delibera di approvazione dei lavori).

Rispetto a questo quadro di disciplina transitoria, in relazione alla quasi totalità degli interventi di cui ai co. 2 e 3 dell'art. 2 del DL 11/2023, l'art. 1 co. 5 del DL 39/2024 stabilisce che sono inibiti dalle opzioni coloro che, al 30.3.2024 (data di entrata in vigore del DL 39/2024) non hanno sostenuto “*alcuna spesa, documentata da fattura, per lavori già effettuati*”.

3 COMUNICAZIONE DI OPZIONE PER CESSIONE E SCONTO PER GLI INTERVENTI “EDILIZI” - ELIMINAZIONE DELLA “REMISSIONE *IN BONIS*”

Per effetto dell'art. 2 co. 1 del DL 39/2024 (confermato in sede di conversione in legge), la “remissione *in bonis*” non è più applicabile alle comunicazioni di opzione per gli interventi “edilizi” di cui all'art. 121 del DL 34/2020.

3.1 TERMINE DELLA COMUNICAZIONE DI OPZIONE PER LE SPESE 2023

Con il provv. 21.2.2024 n. 53159, l'Agenzia delle Entrate ha prorogato dal 16.3.2024 al 4.4.2024 il termine entro cui dovevano essere presentate telematicamente tutte le comunicazioni di opzione con riguardo alle detrazioni spettanti a fronte di spese sostenute nell'anno 2023 e alle opzioni di cessione “differita” delle rate residue non ancora fruite a fronte di spese sostenute negli anni dal 2020 al 2022.

3.2 ELIMINAZIONE DELLA “REMISSIONE *IN BONIS*”

Oltre tale termine del 4.4.2024, non è più possibile trasmettere la comunicazione di opzione, avvalendosi della “remissione *in bonis*” e pertanto le comunicazioni di opzione dovranno essere trasmesse necessariamente entro i termini ordinari (a pena del mancato perfezionamento dell'opzione).

In altre parole, per le comunicazioni di opzione che andavano trasmesse entro il 4.4.2024 (ma anche per quelle da trasmettere, successivamente, entro il 16.3.2025 ed entro il 16.3.2026):

- non è più possibile optare per la cessione o sconto avvalendosi della c.d. “remissione *in bonis*” da parte di chi, avendo tutti i requisiti richiesti dalla norma per beneficiare della detrazione fiscale, non ha presentato la comunicazione;
- non è più possibile avvalersi della “remissione *in bonis*” per correggere gli errori sostanziali commessi nella comunicazione presentata entro i termini ordinari (vengono superate le indicazioni fornite nella circ. Agenzia delle Entrate 6.10.2022 n. 33, § 5.4 che consentivano di correggere gli eventuali errori rilevanti commessi).

STUDIO GORINI

22100 COMO - VIA ROVELLI, 40 - TEL. 031.27.20.13 - FAX 031.27.33.84

E-mail: segreteria@studiogorini.it - PEC: studiogorini@pec.it

www.studiogorini.it

Termine di invio delle comunicazioni di opzione/sconto		
Momento di sostenimento delle spese	Termine di invio della comunicazione	Remissione <i>in bonis</i>
Spese sostenute nel 2023 (o cessione delle rate residue non fruitive delle detrazioni riferite alle spese sostenute negli anni dal 2020 al 2022)	Entro il 4.4.2024	No
Spese sostenute nel 2024 (o cessione delle rate residue non fruitive delle detrazioni riferite alle spese sostenute negli anni dal 2020 al 2023)	Entro il 16.3.2025	
Spese sostenute nel 2025 limitatamente agli interventi superbonus (o cessione delle rate residue non fruitive delle detrazioni riferite alle spese sostenute negli anni dal 2020 al 2024)	Entro il 16.3.2026	

4 DETRAZIONI “EDILIZIE” - DIVIETO DI CESSIONE DELLE “RATE RESIDUE”

Sempre in tema di limitazione della facoltà di optare in sede di conversione in legge è previsto che, dal 29.5.2024 (data di entrata in vigore della legge di conversione) i contribuenti che hanno già utilizzato una o più quote di detrazione per interventi “edilizi” nella dichiarazione dei redditi non possono più optare per la cessione c.d. “differita” del credito d’imposta corrispondente alle quote annuali residue non ancora fruitive.

5 SUPERBONUS, SISMABONUS E “BONUS BARRIERE 75%” - RIPARTIZIONE DELLA DETRAZIONE IN 10 RATE PER LE SPESE SOSTENUTE DAL 2024

In sede di conversione in legge, viene disposto che, per le spese sostenute dal periodo d’imposta in corso al 29.5.2024 (data di entrata in vigore della legge di conversione), la detrazione va ripartita in 10 quote annuali di pari importo, in relazione agli interventi agevolati con:

- il superbonus;
- il “bonus barriere 75%”;
- il sismabonus, (compreso quindi il c.d. “sismabonus acquisti”).

Decorrenza

La ripartizione obbligatoria della detrazione in 10 rate annuali riguarda solo le spese sostenute dal periodo d’imposta in corso al 29.5.2024 (ossia dall’1.1.2024 per i contribuenti “solari”); nessuna rimodulazione della ripartizione in quote annuali opera invece retroattivamente con riguardo alle spese sostenute per i periodi d’imposta precedenti (quindi, sostenute fino al 31.12.2023 per i contribuenti “solari”).

STUDIO GORINI

22100 COMO - VIA ROVELLI, 40 - TEL. 031.27.20.13 - FAX 031.27.33.84

E-mail: segreteria@studiogorini.it - PEC: studiogorini@pec.it

www.studiogorini.it

Ripartizione della detrazione per superbonus, sismabonus e "bonus barriera 75%"		
Tipologia di detrazione	Periodo di sostenimento delle spese (soggetti "solari")	Quote annuali di ripartizione della detrazione
Superbonus	Dall'1.7.2020 al 31.12.2021	5 rate
	Dall'1.1.2022 al 31.12.2023	4 rate
	Dall'1.1.2024	10 rate
Sismabonus	Fino al 31.12.2023	5 rate
	Dall'1.1.2024	10 rate
"Bonus barriera 75%"	Dall'1.1.2022 al 31.12.2023	5 rate
	Dall'1.1.2024	10 rate

6 SUPERBONUS, SISMABONUS E "BONUS BARRIERE 75%" - ORIZZONTE TEMPORALE DI UTILIZZO DEI CREDITI D'IMPOSTA

In via generale, i crediti d'imposta derivanti da opzioni per cessione del credito/sconto sul corrispettivo vengono utilizzati in compensazione sulla base della medesima ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata fruita la detrazione.

In deroga a tale regola ordinaria, il DL in commento, in sede di conversione in legge, dispone che, anche successivamente alle novità introdotte dal precedente concernenti la fruizione della detrazione in 10 anni per le detrazioni relative a superbonus, sismabonus e "bonus barriera 75%", i crediti d'imposta derivanti dalle opzioni di cessione/sconto continuano ad essere fruiti:

- in 4 quote annuali, nel caso di crediti derivanti da interventi superbonus;
- in 5 quote annuali, nel caso di crediti derivanti da interventi con sismabonus o con il "bonus barriera 75%".

Ripartizione della detrazione e dei crediti da opzione per superbonus, sismabonus e "bonus barriera 75%"			
Tipologia di detrazione	Periodo di sostenimento delle spese (soggetto "solare")	Quote annuali di ripartizione della detrazione	Quote annuali di ripartizione del credito d'imposta
Superbonus	Dall'1.7.2020 al 31.12.2021	5 rate	
	Dall'1.1.2022 al 31.12.2023	4 rate	
	Dall'1.1.2024	10 rate	4 rate
Sismabonus	Fino al 31.12.2023	5 rate	
	Dall'1.1.2024	10 rate	5 rate
"Bonus barriera 75%"	Dall'1.1.2022 al 31.12.2023	5 rate	
	Dall'1.1.2024	10 rate	5 rate

Informativa n. 20/2024 - pag. 7

7 SOGGETTI “QUALIFICATI” - NOVITÀ PER LA COMPENSAZIONE DEI CREDITI D’IMPOSTA

In sede di conversione in legge del DL 39/2024, sono state introdotte alcune disposizioni relative all’utilizzo dei crediti d’imposta, derivanti da opzioni di cessione del credito e sconto sul corrispettivo, da parte dei c.d. “soggetti qualificati”, ed in particolare sono previsti:

- il divieto di compensazione con i debiti per contributi previdenziali e per premi assicurativi INAIL;
- la c.d. “norma anti-usurai”.

“Soggetti qualificati”

Sono “soggetti qualificati” per i quali si applicano le disposizioni sopra richiamate:

- le banche e gli intermediari finanziari iscritti all’albo di cui all’art. 106 del DLgs. 385/93;
- le società appartenenti ad un gruppo bancario iscritto all’albo di cui all’art. 64 del DLgs. 385/93;
- le imprese di assicurazione autorizzate ad operare in Italia ai sensi del DLgs. 209/2005.

7.1 DIVIETO DI COMPENSAZIONE DEI CREDITI DA OPZIONE CON DEBITI PREVIDENZIALI E ASSICURATIVI

In sede di conversione in legge viene previsto che, in relazione alle compensazioni eseguite a partire dall’1.1.2025, il divieto, per i c.d. “soggetti qualificati”, di utilizzare i crediti d’imposta derivanti dalle opzioni in compensazione con i debiti per contributi previdenziali e per premi assicurativi INAIL.

La violazione del predetto divieto determina al contempo:

- il recupero del credito indebitamente compensato e dei relativi interessi;
- l’applicazione della sanzione tributaria amministrativa per utilizzo di credito “non spettante”.

7.2 CREDITI D’IMPOSTA ACQUISTATI A “PREZZI USURAI” - RIPARTIZIONE IN 6 QUOTE ANNUALI

L’art. 4-*bis* co. 6 del DL 39/2024 (inserito in sede di conversione in legge) introduce il co. 3-*ter* nell’art. 121 del DL 34/2020, ove viene previsto che, per i c.d. “soggetti qualificati”, sono ripartite in 6 quote annuali di pari importo (in luogo dell’originaria rateazione prevista) le rate dei crediti d’imposta derivanti da opzione che al contempo risultano:

- utilizzabili a partire dall’anno 2025;
- relative ad interventi agevolati con superbonus, “bonus barriere 75%” e sismabonus;
- identificate con codice univoco ai sensi dell’art. 121 co. 1-*quater* del DL 34/2020 (in quanto riferite a comunicazioni della prima cessione o dello sconto in fattura inviate all’Agenzia delle Entrate a partire dall’1.5.2022).

Rimane fermo che la quota di credito d’imposta non utilizzata nell’anno:

- non può essere usufruita negli anni successivi;
- non può essere richiesta a rimborso.

Le rate dei crediti d’imposta risultanti dalla nuova ripartizione non possono essere:

- cedute ad altri soggetti;
- ulteriormente ripartite.

Deroga alla ripartizione in 6 quote annuali

Tali disposizioni per la ripartizione in 6 rate annuali non si applicano se i c.d. "soggetti qualificati" al contempo:

- hanno acquistato le rate dei crediti derivanti da opzione (per interventi superbonus, "bonus barriera 75%" e sismabonus) ad un corrispettivo pari o superiore al 75% dell'importo delle corrispondenti detrazioni;
- hanno dichiarato tale circostanza all'Agenzia delle Entrate mediante apposita comunicazione.

La predetta comunicazione va inviata all'Agenzia delle Entrate:

- telematicamente;
- anche avvalendosi degli intermediari abilitati;
- con le modalità che saranno definite da un apposito provvedimento;
- improrogabilmente entro il 31.12.2024 (per le rate dei crediti la cui cessione è comunicata successivamente, la comunicazione di acquisto del credito ad un corrispettivo non inferiore al 75% dell'importo della detrazione va effettuata contestualmente all'accettazione della cessione del credito).

Regime sanzionatorio

La violazione delle disposizioni di cui sopra determina:

- il recupero del credito indebitamente compensato e dei relativi interessi;
- l'applicazione della sanzione tributaria amministrativa per utilizzo di credito "non spettante" (rimangono comunque ferme le sanzioni penali previste in caso di dichiarazioni mendaci).

8 DIVIETO DI COMPENSAZIONE DEI CREDITI D'IMPOSTA IN PRESENZA DI RUOLI SCADUTI

Con la conversione del DL in commento viene previsto un divieto di compensazione in presenza di ruoli scaduti specifico per i crediti d'imposta "edilizi", derivanti dal c.d. "sconto in fattura" o dalla cessione della detrazione.

8.1 AMBITO APPLICATIVO

Il divieto opera in presenza di iscrizioni a ruolo per imposte erariali e relativi accessori, nonché iscrizioni a ruolo o carichi affidati agli agenti della riscossione relativi ad atti comunque emessi dall'Agenzia delle Entrate, per importi complessivamente superiori a 10.000,00 euro:

- per i quali sia già decorso il 30° giorno dalla scadenza dei termini di pagamento;
- fino a concorrenza degli importi dei predetti ruoli e carichi.

Sembra quindi possibile compensare l'eccedenza (ad esempio, se il ruolo scaduto ammonta a 15.000,00 euro e il credito da compensare a 20.000,00 euro, possono essere compensati 5.000,00 euro).

Le iscrizioni a ruolo che inibiscono la compensazione sono quelle per imposte erariali oppure derivanti da avvisi di recupero dei crediti di imposta, dunque non rilevano i carichi inerenti a tributi locali o a contributi previdenziali o premi INAIL.

STUDIO GORINI

22100 COMO - VIA ROVELLI, 40 - TEL. 031.27.20.13 - FAX 031.27.33.84

E-mail: segreteria@studiogorini.it - PEC: studiogorini@pec.it

www.studiogorini.it

Il divieto non opera se è in corso una rateazione (per la quale non sia intervenuta la decadenza) oppure in presenza di una sospensione giudiziale o amministrativa.

Restano comunque fermi i termini di utilizzo delle singole quote annuali dei crediti d'imposta derivanti dalla cessione della detrazione o dallo "sconto in fattura" per *bonus* edilizi.

Disposizioni attuative

Le modalità attuative delle disposizioni in esame saranno stabilite con un regolamento del Ministro dell'Economia e delle Finanze.

8.2 DECORRENZA

La decorrenza del divieto di compensazione in esame sarà stabilita dal suddetto regolamento attuativo.

8.3 RUOLI SCADUTI SUPERIORI A 100.000,00 EURO

Resta fermo il divieto, a decorrere dall'1.7.2024, di avvalersi della compensazione di crediti in generale per i contribuenti che abbiano iscrizioni a ruolo per imposte erariali e relativi accessori, nonché iscrizioni a ruolo o carichi affidati agli agenti della riscossione relativi ad atti comunque emessi dall'Agenzia delle Entrate, per importi complessivamente superiori a 100.000,00 euro, ad eccezione dei crediti relativi a contributi previdenziali e premi INAIL.

9 INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO - RIDUZIONE DELL'ALIQUOTA DAL 2028

In sede di conversione in legge è stata prevista la riduzione dal 36% al 30% della detrazione IRPEF per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio *ex art. 16-bis* del TUIR, in relazione alle spese sostenute dall'1.1.2028 al 31.12.2033.

Ambito applicativo

La predetta riduzione dell'aliquota riguarda gli interventi agevolati con la detrazione IRPEF di cui all'art. 16-*bis* del TUIR:

- inclusa la detrazione per acquisti di immobili in fabbricati interamente ristrutturati (c.d. "bonus casa acquisti 50%");
- esclusi gli interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione (per i quali spetta la detrazione IRPEF al 50% anche per le spese sostenute dall'1.1.2025, entro il limite massimo di spesa di 96.000,00 euro fino al 31.12.2024 e di 48.000,00 euro dall'1.1.2025).

Interventi di recupero edilizio ai sensi dell'art. 16-bis del TUIR		
Sostenimento delle spese	Aliquota	Limite di spesa ammessa alla detrazione
Fino al 31.12.2024	50%	96.000 euro per unità immobiliare
Dall'1.1.2025 al 31.12.2027	36%	48.000 euro per unità immobiliare
Dall'1.1.2028 al 31.12.2033	30%	
Dall'1.1.2034	36%	
Permane la detrazione del 50% per gli interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno <i>ex art. 16-bis</i> co. 3- <i>bis</i> del TUIR		

Informativa n. 20/2024 - pag. 10

STUDIO GORINI

22100 COMO - VIA ROVELLI, 40 - TEL. 031.27.20.13 - FAX 031.27.33.84

E-mail: segreteria@studiogorini.it - PEC: studiogorini@pec.it

www.studiogorini.it

10 SUPERBONUS - NUOVA COMUNICAZIONE DELLE SPESE SOSTENUTE NEL 2024 E 2025

L'art. 3 del DL 39/2024 convertito introduce una nuova comunicazione che deve essere trasmessa per comunicare le spese sostenute nel 2024 (ed anche nel 2025 se i lavori proseguono) per gli interventi che danno diritto al superbonus, siano essi volti alla riqualificazione energetica o alla riduzione del rischio sismico degli edifici.

Disposizioni attuative

Le disposizioni attuative della nuova comunicazione saranno definite con un apposito DPCM.

10.1 SOGGETTI TENUTI ALLA NUOVA COMUNICAZIONE

Sono chiamati al nuovo adempimento:

- coloro che al 31.12.2023 non hanno concluso i lavori superbonus e che entro la stessa data avevano presentato la CILA superbonus ovvero l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo previsto per la demolizione e la ricostruzione degli edifici;
- coloro che presentano i suddetti documenti (CILA superbonus o permesso di costruire) dall'1.1.2024.

10.2 INFORMAZIONI DA COMUNICARE

Sia nel caso in cui gli interventi che danno diritto al superbonus consistano nella riqualificazione energetica degli edifici, sia nel caso di interventi antisismici che danno diritto al superbonus, le informazioni da comunicare, nel primo caso all'ENEA e nel secondo al "Portale nazionale delle classificazioni sismiche" (gestito dal Dipartimento Casa Italia della Presidenza del Consiglio dei Ministri), saranno le seguenti:

- dati catastali relativi all'immobile oggetto degli interventi;
- ammontare delle spese sostenute nell'anno 2024 alla data del 30.3.2024 (entrata in vigore del DL 39/2024) e relativa percentuale di detrazione;
- ammontare delle spese che prevedibilmente saranno sostenute negli anni 2024 (successivamente alla suddetta data del 30.3.2024) e 2025 e relativa percentuale di detrazione.

10.3 REGIME SANZIONATORIO

L'omessa trasmissione delle comunicazioni recanti i dati sopra illustrati, entro i termini prescritti, comporta:

- per gli interventi per i quali la CILA superbonus o l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo previsto per la demolizione e la ricostruzione degli edifici è stata presentata prima del 30.3.2024, l'applicazione di una sanzione amministrativa di 10.000,00 euro;
- per gli interventi per i quali la CILA superbonus o l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo previsto per la demolizione e la ricostruzione degli edifici è stata presentata dal 30.3.2024, la decadenza dell'agevolazione fiscale (senza possibilità di avvalersi della remissione *in bonis*).

STUDIO GORINI

22100 COMO - VIA ROVELLI, 40 - TEL. 031.27.20.13 - FAX 031.27.33.84

E-mail: segreteria@studiogorini.it - PEC: studiogorini@pec.it

www.studiogorini.it

Sanzione per omessa/incompleta comunicazione	
Data di presentazione della CILA superbonus o dell'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo per la demolizione e ricostruzione	Sanzione
Entro il 29.3.2024	Sanzione amministrativa di 10.000 euro
Dal 30.3.2024	Decadenza dal superbonus (preclusa la remissione <i>in bonis</i>)

11 INTERVENTI "EDILIZI" - ATTIVITÀ DI VIGILANZA E CONTROLLO DEI COMUNI

In capo ai Comuni che nell'ambito dell'attività di vigilanza e di controllo previste dal DPR 380/2001 rilevano l'inesistenza, totale o parziale, degli interventi di cui agli artt. 119 e 121 co. 2 del DL 34/2020, l'art. 4-ter del DL 39/2024 (inserito in sede di conversione in legge) stabilisce il dovere di fornire una segnalazione qualificata di tale circostanza agli uffici della Guardia di Finanza e dell'Agenzia delle Entrate nella cui circoscrizione sono ubicati gli immobili oggetto della segnalazione.

Studio Gorini s.r.l.

Informativa n. 20/2024 - pag. 12