

Comune di Milano

20 ottobre 2023

Commissione Antimafia

Commissione Rigenerazione Urbana

Ufficio Consulenza
DR Lombardia

Bonus edilizi 2023

- **Bonus recupero del patrimonio edilizio 50%:** articolo 16-bis, comma 1, lettera da a) ad l), e 3 (acquisto di case ristrutturate), del d.p.r. 917/1986;
- **Sismabonus:** articolo 16, commi da 1-bis a 1-sexies del d.l. 63/2013, e 1-septies (acquisto case antisismiche);
- **Ecobonus:** articolo 1, commi 344-347, della legge n. 296/2006, da ultimo disciplinati dall'articolo 14 del d.l. 63/2013;
- **Superbonus:** articolo 119 del d.l. 34/2020;
- **Bonus barriere architettoniche 75%:** articolo 119-ter del d.l. 34/2020;
- **Bonus verde 36%:** articolo 1, comma 12 della Legge n. 205 del 2017.

16-bis-ecobonus-sismabonus-bonus verde

➤ **INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO – DETRAZIONE IRPEF 50%**

L'art. 1, comma 37, lett. b), n. 1), della Legge di Bilancio 2022, proroga la detrazione spettante per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, fino al 31 dicembre 2024, nella misura prevista dall'art. 16, comma 1, del D.L. n. 63/2013, ossia con la percentuale di detrazione del 50% ed il limite di spesa di euro 96.000.

➤ **SISMABONUS**

L'art. 1, comma 37, lett. b), n. 1), della Legge di Bilancio 2022, proroga fino al 31 dicembre 2024 le detrazioni spettanti per gli interventi di ripristino di immobili danneggiati da eventi sismici o finalizzati comunque alla riduzione del rischio sismico (art. 16, commi 1-bis e seguenti del D.L. n. 63/2013), per tutte le tipologie di detrazioni (50%, 70-80% e 75-85%), compreso il cd. 'sisma bonus acquisti')

➤ **BONUS VERDE**

L'art. 1, comma 38, della Legge di Bilancio 2022, proroga al 31 dicembre 2024 la detrazione del 36% delle spese sostenute, nel limite di euro 5.000 per unità immobiliare ad uso abitativo, per gli interventi indicati all'art. 1, commi 12-15 della L. n. 205/2017, di: sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione, realizzazione pozzi; realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

16-bis-ecobonus-sismabonus-bonus verde

➤ **ECOBONUS**

L'art. 1, comma 37, lett. a), della Legge di Bilancio 2022, proroga al 31 dicembre 2024 la detrazione spettante per gli interventi di risparmio energetico (disciplinati, da ultimo dall'art. 14, D.L. n. 63/2013), confermando le percentuali del:

1. 65% per le spese relative ad alcuni interventi, come sostituzione di impianti di condizionamento dotati di talune specifiche caratteristiche;
2. 50% per le spese sostenute per altri interventi di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, sostituzione schermature solari;
3. 70-75% per isolamento termico parti comuni degli edifici condominiali.
4. 80-85% se gli interventi riguardano congiuntamente sia il risparmio energetico che la riduzione del rischio sismico su parti comuni del condominio.

Ultimi riferimenti di prassi ecobonus, sismabonus, bonus verde, e bonus recupero del patrimonio edilizio: circolare n. 17 del 26 giugno 2023

SUPERBONUS

- La Legge di bilancio 2023, all'articolo 1, comma 894, modifica l'art. 119 del d.l. n. 34/2020, già modificato dall'art. 9 del d.l. 18 novembre 2022, n. 176 (decreto aiuti-quater), convertito in legge 13 gennaio 2023, n.6.
- All'esito delle citate modifiche, **l'aliquota** del 110% è ridotta, con alcune eccezioni, al 90% e, quindi, dal 2023 **varia a seconda del soggetto che effettua l'intervento** e nel rispetto di alcune condizioni
- Per interventi effettuati da:
 - a) **Condomini**;
 - b) **Persone fisiche, su edifici composti da due a quattro unità immobiliari**,il Superbonus spetta per le spese sostenute entro il 31.12.2025, nella misura del:
 - **110 %** per le spese sostenute entro il 31.12.2022;
 - **90%** per le spese sostenute nell'anno 2023;
 - **70 %** per le spese sostenute nell'anno 2024;
 - **65 %** per le spese sostenute nell'anno 2025.

SUPERBONUS

La riduzione dell'aliquota al 90%, per le spese sostenute nell'anno 2023, non si applica:

- agli interventi effettuati dalle persone fisiche, su edifici composti da due a quattro unità immobiliari, per i quali la CILAS di cui al comma 13-ter dell'articolo 119 sia stata presentata entro il 25 novembre 2022;
- agli interventi effettuati dai condomini per i quali:
 - la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori sia stata adottata tra il 19 e il 24 novembre 2022 e la CILAS sia stata presentata entro il 25 novembre 2022;
 - la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori sia stata adottata entro il 18 novembre 2022 e la CILAS sia stata presentata entro il 31 dicembre 2022;
- agli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici per i quali, alla data del 31.12.2022 risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

ATTENZIONE: rileva la data della delibera assembleare che autorizza l'esecuzione dei lavori, e NON la data di convocazione dell'assemblea straordinaria.

Riferimenti di prassi: circolare n. 13 del 13 giugno 2023

SUPERBONUS

Per interventi effettuati da persone fisiche su edifici unifamiliari o unità funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo dall'esterno site in edifici plurifamiliari:

Disposizioni temporali di applicazione dell'agevolazione fiscale dettate dal comma 8-bis dell'articolo 119, come modificato dal d.l. 176/2022 (cd. decreto Aiuti-quater), e dall'articolo 24 d.l. 104/2023 (cd. decreto Omnibus), convertito in legge 136/2023

Riferimenti di prassi: circolare 13 del 2023 e Riposta n. 377 del 2023

SUPERBONUS

Per interventi effettuati da persone fisiche su edifici unifamiliari o unità funzionalmente indipendenti:

- **per i lavori iniziati prima del 1 gennaio 2023**, la detrazione è pari al 110%:
 - per le spese sostenute fino al 30 giugno 2022;
 - per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023, se al 30 settembre 2022 sono stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo,
- **per i lavori iniziati dal 1 gennaio 2023**, la detrazione spetta al 90% per le spese sostenute dal 1 gennaio 2023 al 31 dicembre 2023, a condizione che:
 1. il contribuente sia titolare di diritto di **proprietà o altro diritto reale di godimento** sull'unità immobiliare;
 2. l'unità immobiliare oggetto di intervento sia adibita ad **abitazione principale**;
 3. il contribuente abbia un **reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro**; il reddito di riferimento si calcola dividendo la somma dei redditi complessivi posseduti, nell'anno precedente, dal contribuente, dal coniuge/ soggetto legato da unione civile/ convivente/familiare, per un coefficiente pari a 1 se il nucleo familiare è composto solo dal contribuente, aumentato di 1 se è presente un familiare convivente, 0,5 se vi è un familiare a carico, 1 se sono presenti 2 familiari a carico, 2 se sono presenti 3 o più familiari a carico (cfr. Relazione illustrativa al decreto Aiuti-quater).

SUPERBONUS

Per interventi effettuati da ONLUS, ODV, APS

- Il Superbonus spetta per le spese sostenute entro il 31.12.2025, nella misura del:
 - 110 % per le spese sostenute entro il 31.12.2022;
 - 90% per le spese sostenute nell'anno 2023;
 - 70 % per le spese sostenute nell'anno 2024;
 - 65 % per le spese sostenute nell'anno 2025.

- **La riduzione dell'aliquota al 90 %, per le spese sostenute nell'anno 2023, non si applica:**
 - agli interventi per i quali la CILAS sia stata presentata entro il 25 novembre 2022;
 - agli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici per i quali, alla data del 31.12.2022 risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo
 - per ONLUS, ODV e APS che svolgono attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali e che si avvalgono, avendone i requisiti del comma 10-bis dell'articolo 119, per i quali il Superbonus al 110 per cento termina il 31 dicembre 2025

SUPERBONUS

Per interventi effettuati su edifici condominiali da parte di Istituti autonomi case popolari (IACP), ed enti aventi analoghe finalità sociali, di cui al comma 9, lettera c), e cooperative di abitazione a proprietà indivisa di cui al comma 9, lettera d), dell'articolo 119 su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci

- Il Superbonus del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023, a condizione che alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo.
- Termine ordinario al 30 giugno in caso di mancato raggiungimento del SAL

Caso particolare: edifici condominiali nei quali la prevalenza della proprietà dell'immobile (da calcolare in base alla ripartizione millesimale) sia riferibile agli IACP o alle cooperative.

In tal caso possibile applicazione dei termini previsti dal comma 8-bis per i condomini, con detrazione sino al 2025 sulla base delle aliquote differenziate per anno d'imposta.

Riferimenti di prassi: circolare n. 13 del 2023

BONUS RIMOZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE (75 per cento)

➤ **Proroga della scadenza**

Secondo la legge di bilancio 2023, l'agevolazione spetta per le spese sostenute dall'1.1.2022 al 31.12.2025, come da comma 365 della legge di bilancio 2023

➤ **Semplificazione delle procedure**

per le delibere condominiali autorizzative degli interventi viene previsto un quorum agevolato: è necessaria la sola maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti un terzo del valore millesimale dell'edificio (cfr. art.119-ter, comma 4-bis).

Riferimenti di prassi: circolari n. 23 del 23 giugno 2022 e n. 17 del 26 giugno 2023

DETRAZIONE IRPEF DELL'IVA PAGATA PER L'ACQUISTO DI CASE AD ALTA EFFICIENZA ENERGETICA

La detrazione IRPEF, come introdotta dal comma 76 della legge di bilancio 2023, spetta:

- in misura pari al 50% dell'importo corrisposto per il pagamento dell'IVA;
- per gli acquisti di unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B, effettuati entro il 31.12.2023;
- se la cessione avviene ad opera di organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) immobiliari o delle imprese costruttrici delle stesse

Riferimenti di prassi: circolari n. 20 del 2016 e n. 7 del 2017

Decreto cessioni

Il decreto-legge 16 febbraio 2023, n. 11, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 aprile 2023, n. 38, ha introdotto modifiche all'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 (di seguito articolo 121), rubricato «Opzione per la cessione o per lo sconto in luogo delle detrazioni fiscali»

➤ Obiettivi:

1. ridefinire l'ambito applicativo della suddetta disciplina;
2. delineare un nuovo perimetro di responsabilità del cessionario del credito d'imposta;
3. prevedere particolari fattispecie di remissione in bonis per la mancata presentazione dell'asseverazione sismica nei termini, e per comunicazioni di cessione del credito spese anno 2022

Decreto cessioni

- Il comma 1 dell'articolo 2 del Decreto Cessioni stabilisce che a «decorrere dalla data di entrata in vigore del presente decreto, in relazione agli interventi di cui all'articolo 121, comma 2, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, non è consentito l'esercizio delle opzioni di cui all'articolo 121, comma 1, lettere a) e b) del medesimo decreto legge»



sancisce per il titolare della detrazione d'imposta, a partire dal 17 febbraio 2023, un generale divieto di esercizio dell'opzione per il c.d. sconto in fattura o per la cessione del credito d'imposta per gli interventi elencati al comma 2 dell'articolo 121

Riferimenti di prassi: circolare n. 27 del 7 settembre 2023

Decreto cessioni

Eccezioni:

- Interventi relativi al superamento ed eliminazione di barriere architettoniche di cui all'articolo 119-ter (articolo 2, comma 1-bis);
- Interventi agevolabili ai sensi dell'articolo 119 del Decreto Rilancio (Superbonus), per i quali, alla data del 16 febbraio 2023 (articolo 2, comma 2), risulti:
 - a) presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, del Decreto Rilancio, nei casi di interventi diversi da quelli effettuati dai condomìni;
 - b) adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulti presentata la CILA, ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, del Decreto Rilancio, nei casi d'interventi effettuati dai condomìni;
 - c) presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici.

Decreto cessioni

Eccezioni:

- Interventi non rientranti nel Superbonus, per i quali alla data del 16 febbraio 2023 (articolo 2, comma 3):
 - a) risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;
 - b) siano già iniziati i lavori per gli interventi per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo 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; nel caso in cui al 17 febbraio 2023 non risultino versati acconti, l'attestazione che i lavori abbiano avuto inizio entro il 16 febbraio 2023, o entro detta data sia avvenuta la stipula di un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori, deve essere fornita dal cedente o committente e dal cessionario o prestatore mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio, resa ai sensi dell'articolo 47 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445;

Decreto cessioni

Eccezioni:

➤ Interventi non rientranti nel Superbonus, per i quali alla data del 16 febbraio 2023 (articolo 2, comma 3):

c) risultati presentata la richiesta di titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi rientranti negli interventi agevolabili di seguito elencati:

- realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune (articolo 16-bis, comma 1, lettera d, del TUIR);
- restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro diciotto mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile (articolo 16-bis, comma 3, del TUIR);

Decreto cessioni

Eccezioni:

➤ Interventi non rientranti nel Superbonus, per i quali alla data del 16 febbraio 2023 (articolo 2, comma 3):

c) risultati presentata la richiesta di titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi rientranti negli interventi agevolabili di seguito elencati:

- interventi antisismici effettuati mediante demolizione e ricostruzione dell'immobile ubicato in zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 (individuate dall'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006) da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che entro trenta mesi dal termine dei lavori provvedano alla successiva rivendita (articolo 16, comma 1-septies, del d.l. n. 63 del 2013).

Decreto cessioni

Ripartizione in 10 rate annuali della quota annua di credito non utilizzata

- il comma 3-quinquies dell'articolo 2 del predetto decreto, attribuisce al cessionario, al ricorrere di specifiche condizioni, la facoltà di ripartire la quota annuale di credito d'imposta non utilizzata nell'anno (credito residuo) in ulteriori 10 rate annuali di pari importo.

Trattasi, in sostanza, di una disposizione di favore che consente di ripartire la "quota annuale di credito d'imposta residuo" in 10 rate annuali di pari importo, per agevolare i cessionari che non hanno – o che prevedono di non avere – la capienza per utilizzare in compensazione tramite modello F24, entro il 31 dicembre, la quota annuale del credito d'imposta acquistato.

Decreto cessioni

Ripartizione in 10 rate annuali della quota annua di credito non utilizzata

- I crediti d'imposta per i quali può essere esercitata la facoltà di ripartizione in 10 rate annuali sono quelli relativi agli interventi di cui:
 - all'articolo 119 del Decreto Rilancio (Superbonus);
 - all'articolo 119-ter del Decreto Rilancio (superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche);
 - all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, del d.l. n. 63 del 2013 (interventi antisismici e di riduzione del rischio sismico, c.d. sismabonus)

Necessario invio delle Comunicazioni di cessione o di sconto in fattura all'Agenzia delle entrate entro il 31 marzo 2023.

Con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 18 aprile 2023, prot. n. 132123, sono state disciplinate le modalità di attuazione della disposizione in esame

Decreto cessioni

Opzione per la fruizione della detrazione di cui all'articolo 119 in dieci quote annuali

- L'articolo 2, comma 3-sexies, del d.l. n. 11 del 2023 ha introdotto nell'articolo 119 il comma 8-quinquies, in virtù del quale il contribuente, per le spese sostenute nell'anno 2022, può ripartire il beneficio fiscale in dieci anni piuttosto che in quattro anni, come previsto a legislazione vigente

La predetta opzione è esercitabile a condizione che la spesa relativa al periodo d'imposta 2022, per la quale, secondo le regole ordinarie, il contribuente avrebbe dovuto fruire della prima delle quattro quote di detrazione di pari importo, non sia stata indicata nella relativa dichiarazione dei redditi (modello dichiarativo 730/2023 o Redditi 2023).

Riferimenti di prassi: circolare n. 13 del 2022

Provvedimento prot. 332687 del 22 settembre 2023

- **Annullamento della comunicazione di ripartizione in dieci rate annuali dei crediti residui derivanti dalla cessione o dallo sconto in fattura**, effettuata ai sensi del provvedimento del Direttore della medesima Agenzia prot. n. 132123 del 18 aprile 2023, che può essere annullata su richiesta del titolare dei crediti
- **Annullamento dell'opzione per l'utilizzo in compensazione tramite modello F24 dei crediti tracciabili**. I cessionari dei crediti di imposta a cui è attribuito un codice identificativo univoco (c.d. crediti tracciabili), di cui ai provvedimenti del Direttore dell'Agenzia delle entrate prot. n. 35873 del 3 febbraio 2022 e prot. n. 253445 del 30 giugno 2022, che hanno optato per la fruizione in compensazione del credito ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo n. 241 del 1997, possono chiedere l'annullamento di tale opzione per l'intero importo di una o più rate. Riattivazione della facoltà di cessione delle relative rate

Comunicazione crediti non utilizzati

Articolo 25 del d.l. 104 del 10 agosto 2023, convertito in legge n. 136 del 9 ottobre 2023

- Nelle ipotesi in cui i crediti non ancora utilizzati, derivanti dall'esercizio delle opzioni di cui all'articolo 121, risultino non utilizzabili per cause diverse dal decorso dei termini di utilizzo dei medesimi crediti, l'ultimo cessionario è tenuto a comunicare tale circostanza all'Agenzia delle entrate entro trenta giorni dall'avvenuta conoscenza dell'evento che ha determinato la non utilizzabilità del credito. Le disposizioni di cui al periodo precedente si applicano a partire dal 1° dicembre 2023. Nel caso in cui la conoscenza dell'evento che ha determinato la non utilizzabilità del credito sia avvenuta prima del 1° dicembre 2023, la comunicazione è effettuata entro il 2 gennaio 2024
- La mancata comunicazione di cui al comma 1 entro i termini ivi previsti comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa tributaria pari a 100 euro.
- La comunicazione di cui al comma 1 è effettuata con le modalità stabilite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate.