



Spett.le
Clientela

Magenta, 3.01.2024

Circolare nr. 4

Bonus edilizi e le novità della legge di bilancio 2024

La Legge di Bilancio 2024 non ha apportato rilevanti novità nell'ambito dei bonus edilizi. La Finanziaria ha tuttavia introdotto alcune novità che hanno riflessi anche sulla disciplina delle detrazioni edilizie, come ad esempio l'aumento della ritenuta d'acconto sui bonifici "parlanti". Di particolare impatto (a sfavore) la nuova ipotesi di plusvalenza legata alla cessione di immobili su cui sono stati effettuati interventi superbonus da non più di dieci anni.

La Legge di Bilancio 2024 introduce alcune nuove disposizioni che, pur non modificando in modo significativo l'assetto delle attuali detrazioni edilizie, hanno riflesso su alcuni aspetti rilevanti in tali ambiti.

In occasione della Legge Finanziaria, infatti, il Legislatore non è intervenuto sui bonus edilizi con proroghe o modifiche in merito ai rispettivi ambiti oggettivi o soggettivi (molto dibattuta l'opportunità di inserire nella Legge di Bilancio l'osteggiata proroga del superbonus nella sua aliquota maggiorata del 110%).

Rilevante, tuttavia, per i soggetti che effettuano interventi edilizi, è l'**innalzamento, a decorrere dal 1° marzo 2024, della ritenuta d'acconto d'imposta sui bonifici "parlanti"** richiesti per le detrazioni edilizie, che **dall'8% sale all'11%**.

La Manovra prevede, inoltre, alcune disposizioni che hanno lo scopo di "colpire" e di monitorare gli immobili su cui sono stati realizzati degli interventi agevolati con la maxidetrazione di cui all'[art. 119, D.L. n. 34/2020](#). In particolare:

- vengono aggiunte tra i redditi diversi le **plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso, a partire dal 1° gennaio 2024, di immobili sui quali sono stati realizzati interventi superbonus;**



SEDE LEGALE: Via Beata Teresa Verzeri, n. 8 - 20004 Arluno (MI)



SEDE OPERATIVA: Via Giuseppe Garibaldi, n. 51 - 20013 Magenta (MI)

UFFICIO: 02 38295002




office@pepeassociatisrl.it



- viene previsto in capo all'Agenzia delle Entrate l'**onere di verifica**, in relazione alle unità immobiliari oggetto degli interventi agevolati con la maxidetrazione, della presentazione delle dichiarazioni di **variazione dello stato dei beni** anche ai fini di eventuali effetti sulle rendite sull'immobile presenti in **atti del catasto dei fabbricati**.

•

La mancata modifica delle attuali previsioni relative alle detrazioni edilizie comporta la conferma dell'**abbassamento del limite di spesa agevolabile per il bonus arredo**, che da € 8.000 scende a **€ 5.000**, com'era stato già previsto per l'anno 2024 dalla [Legge n. 197/2022](#).

Misura	Commi di riferimento Legge di Bilancio 2024	Note
Imponibilità della plusvalenza da cessione a titolo oneroso di immobili oggetto di interventi superbonus negli ultimi dieci anni	c. 64 - 67	Modifica art. 67 e 68, TUIR
Verifica dichiarazione di variazione stato beni per immobili oggetto di interventi superbonus	c. 86 - 87	Estensione controlli ai sensi del D.M. n. 701/1994
Aumento ritenuta d'acconto sui bonifici per detrazioni edilizie	c. 88	Modifica art. 25, D.L. n. 78/2010
	<p>Con il <u>D.L. 29 dicembre 2023, n. 212</u>, sono state inoltre introdotte alcune rilevanti novità in merito alla fruizione del superbonus per determinati soggetti, all'agevolazione per eliminazione e superamento delle barriere architettoniche con aliquota al 75% e alle opzioni di cessione del credito e sconto in fattura.</p> <p>A tali novità sarà dedicata una prossima Informativa.</p>	

Plusvalenza da cessione di immobili oggetto di superbonus

Secondo quanto previsto dall'**articolo 67, comma 1, lettera b), TUIR**, rientrano tra i **redditi diversi** delle persone fisiche "private" le **plusvalenze**, derivanti, tra l'altro,



da **cessione a titolo oneroso di beni immobili, acquistati o costruiti da non più di cinque anni.**

In deroga a quanto previsto dal citato art. 67, TUIR, alle plusvalenze realizzate dalla cessione a titolo oneroso di immobili è **possibile applicare l'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito pari al 26%**, di cui all'articolo 1, comma 496, [Legge n. 266/2005](#).



Con il **comma 64, art. 1, Legge di Bilancio 2024**, il Legislatore è intervenuto modificando gli artt. 67 e 68, TUIR prevedendo **una nuova ipotesi di plusvalenza tassabile** realizzata a seguito di cessione onerosa di immobili. In particolare, con l'introduzione della nuova **lettera b-bis) al comma 1, art. 67, TUIR**, è stata disposta l'**imponibilità delle plusvalenze** realizzate a seguito della **cessione a titolo oneroso di immobili sui quali il cedente, o gli altri aventi diritto, hanno realizzato interventi agevolati con la maxidetrazione di cui all'art. 119, D.L. n. 34/2020, conclusi da non più di dieci anni**. La nuova disciplina è applicata alle **cessioni effettuate a partire dal 1° gennaio 2024**.

Anche su detta plusvalenza è ammessa l'applicazione dell'eventuale imposta sostitutiva pari al 26%.

La norma individua specificatamente gli interventi rientranti nella disciplina della maxidetrazione; **non costituiscono quindi un'ipotesi di imposizione** le plusvalenze realizzate a seguito della cessione di immobili sui quali sono state effettuate **altre tipologie di interventi** (recupero del patrimonio edilizio, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, ad esempio, salvo i casi in cui questi ultimi rientrino nella disciplina della maxidetrazione).

Ai fini dell'imponibilità, la nuova disciplina prevede che:

- gli interventi superbonus siano stati **realizzati dal cedente o dagli altri soggetti aventi diritto**. Tra questi soggetti rientrano gli altri titolari di **diritti reali o personali di godimento e familiari conviventi**;
- la **conclusione dell'intervento superbonus** sia avvenuta da **non più di 10 anni** al momento della cessione.



SEDE LEGALE: Via Beata Teresa Verzeri, n. 8 - 20004 Arluno (MI)



SEDE OPERATIVA: Via Giuseppe Garibaldi, n. 51 - 20013 Magenta (MI)

UFFICIO: 02 38295002



office@pepeassociatisrl.it

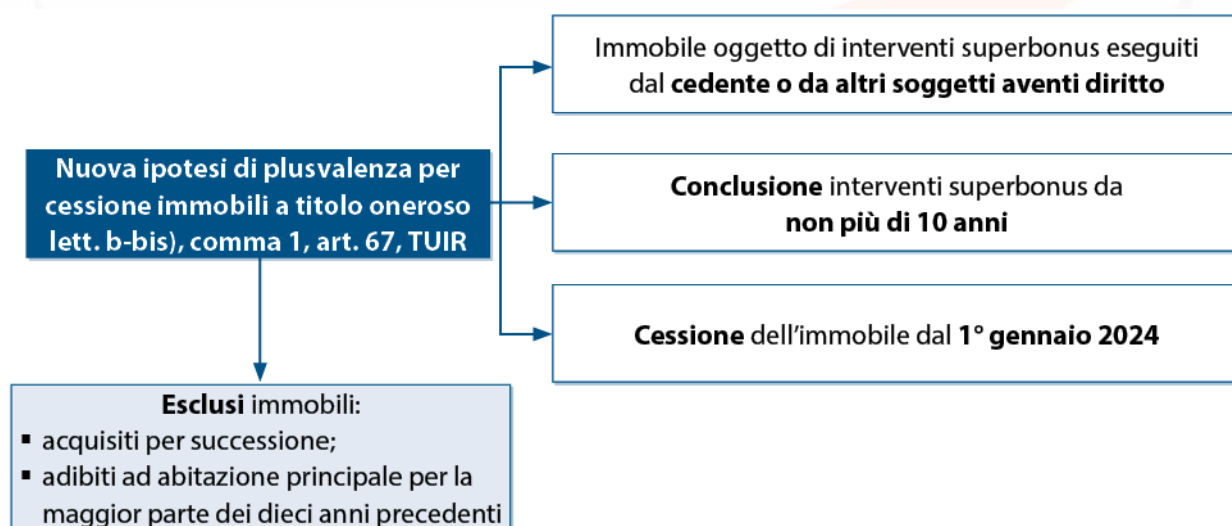


Casi di esclusione dall'imposizione

L'applicazione della nuova disciplina investe la generalità dei casi in cui sull'immobile oggetto di vendita siano stati realizzati interventi rientranti nella disciplina della maxidetrattazione, salvo determinate ipotesi di **esclusione**, espressamente previste dalla norma.

Il citato comma 64, Legge di Bilancio 2024, infatti, **esclude** dall'ambito applicativo della norma, gli immobili:

- **acquisiti per successione;**
- adibiti ad **abitazione principale del cedente o dei suoi familiari:**
 - per la **maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione** oppure
 - per la **maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione**, qualora all'atto della cessione i predetti immobili siano stati acquistati o costruiti da un periodo inferiore a **dieci anni**.



Determinazione della plusvalenza

L'**art. 68, primo comma, TUIR** prevede che dal corrispettivo della cessione possa essere sottratto il **prezzo d'acquisto aumentato delle spese sostenute** che devono essere **inerenti il fabbricato ceduto**; tra queste spese rientrano anche i costi per interventi edilizi sull'immobile. In via generale, quindi, concorrono ad aumentare il

valore originario dell'immobile (riducendo la base imponibile della plusvalenza) anche i **costi relativi all'esecuzione degli interventi superbonus**.

La nuova formulazione dell'art. 68, comma 1, TUIR, come modificato dalla Legge di Bilancio 2024, prevede inoltre che per gli immobili oggetto di interventi superbonus (a cui si applica la disciplina di cui alla citata lettera b-bis), **acquisiti o costruiti, alla data della cessione, da oltre cinque anni, il prezzo di acquisto o il costo di costruzione, determinato ai sensi dei periodi precedenti, è rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.**



*Al contrario di quanto previsto con riferimento alla disciplina della sopracitata lett. b), art. 67, TUIR, la lettera b), n. 3), comma 64, art. 1, Legge di Bilancio 2024, prevede che, ai fini della determinazione della plusvalenza in caso di cessione di immobili oggetto di interventi agevolabili con la maxidetrazione, le **spese per l'intervento sostenute, qualora il contribuente abbia esercitato una delle opzioni di cessione del credito o sconto in fattura, previste dall'[articolo 121, comma 1, lettere a\) e b\), D.L. n. 34/2020:](#)***

- **non concorrono al computo dei costi inerenti al bene, e quindi non vanno considerate per ridurre il valore di vendita dell'immobile, qualora gli interventi superbonus si siano conclusi da non più di cinque anni dalla cessione;***
- **concorrono al computo dei costi inerenti al bene nella misura del 50%, qualora gli interventi superbonus si siano conclusi da più di cinque anni al momento della vendita.***

Comunicazione ai fini catastali per immobili oggetto di superbonus

Il **comma 86, art. 1, Legge n. 213/2023**, introduce un nuovo onere di verifica a carico dell'Agenzia delle Entrate, ossia controllare, sulla base di **specifiche liste selettive elaborate con l'utilizzo delle moderne tecnologie di interoperabilità e analisi delle banche dati**, se sia stata **presentata la dichiarazione** di cui all'art. 1, comma 1 e 2, D.M. n. 701/1994, ove prevista, con riferimento alle **unità immobiliari oggetto degli interventi agevolabili con il superbonus**, di cui all'[articolo 119, D.L. n. 34/2020](#).

Nello specifico il nuovo obbligo di controllo è finalizzato a **verificare eventuali effetti degli interventi superbonus sulla rendita catastale dell'immobile** presente in atti nel catasto dei fabbricati e **l'avvenuta richiesta di adeguamento della stessa** da parte del soggetto titolare dell'immobile.





Il nuovo onere di controllo, quindi, rappresenta una nuova modalità di verifica finalizzata ad una ricognizione ed adeguamento dei valori immobiliari a seguito di interventi agevolabili con la maxidetrazione, al fine di aggiornare il valore del patrimonio immobiliare a seguito della **variazione dello stato dei beni**.

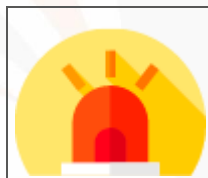


*Il successivo **comma 87, art. 1, Legge di Bilancio 2024**, prevede inoltre che, **qualora non risulti effettuata la presentazione della dichiarazione** che attesta la variazione dello stato dell'immobile a seguito dell'intervento superbonus, l'Agenzia delle Entrate può **inviare al contribuente un'apposita comunicazione**, ai sensi dei commi da 634 a 636, art. 1, Legge n. 190/2014 (cosiddetto "cambiaverso"). Tali commi regolano, tra l'altro, la promozione degli adempimenti spontanei, l'assolvimento degli obblighi tributari e l'**emersione spontanea delle basi imponibili**(tra cui è compresa la rendita catastale dell'immobile).*

Aumento ritenuta d'acconto sui bonifici per detrazioni edilizie

Qualora ai fini della fruizione di determinate detrazioni edilizie (recupero del patrimonio edilizio, sismabonus o ecobonus), venga previsto che il soggetto che sostiene la spesa utilizzi un **pagamento con bonifico bancario o postale dedicato o cd. "parlante"**, la banca o la Posta del soggetto beneficiario del pagamento (impresa, artigiano, etc.) deve operare la **ritenuta a titolo di acconto**, di cui all'art. 25, D.L. n. 78/2010, all'atto dell'accreditamento della somma.

La ritenuta introdotta dal citato art. 25 era stata fissata inizialmente nella misura del **10%** e successivamente **ridotta al 4%**, con riferimento ai bonifici effettuati dal **6 luglio 2011**. A partire **dal 1° gennaio 2015 la ritenuta è stata innalzata all'8%**, ai sensi dell'art. 1, comma 657, Legge n. 190/2014.



*Il **comma 88, art. 1, Legge di Bilancio 2024** aumenta di nuovo la misura della ritenuta d'acconto portandola dall'8% **all'11%**. La medesima disposizione prevede, inoltre, che detta modifica divenga operativa a decorrere **dal 1° marzo 2024**; pertanto **nel corso dell'anno 2024 si potranno avere due ritenute d'acconto differenti**:*

- *la precedente **ritenuta dell'8%** si applica ai pagamenti eseguiti **fino al 29 febbraio 2024**;*
- *la **ritenuta pari all'11%** sarà operativa con riferimento ai pagamenti eseguiti a partire **dal 1° marzo 2024**.*





Come anticipato, la norma prevede che la banca/Posta tenuta ad operare la ritenuta sia quella del destinatario, in quanto detta operazione avviene **all'atto dell'accredito dei pagamenti** relativi ai bonifici disposti dai contribuenti. Si noti che i pagamenti disposti il 29 febbraio 2024 potrebbero avere valuta successiva ed essere accreditati solo il giorno seguente, comportando quindi l'**applicazione della ritenuta maggiorata all'11%**.

Lo studio è a vostra disposizione per qualsiasi chiarimento.

Saluti

STUDIO PEPE ASSOCIATI