



Spett.le
Clientela

Magenta, 4.01.2024

Circolare nr. 5

Le novità del c.d. "Decreto salva Superbonus"

È stato recentemente approvato il c.d. "Decreto salva Superbonus" con il quale sono state apportate ulteriori modifiche:

- al riconoscimento della detrazione del 110% per gli interventi non conclusi al 31.12.2023 per i quali sono state esercitate le opzioni per sconto in fattura / cessione del credito in base ai SAL fino al 31.12.2023;
- all'ambito di applicazione della detrazione del 75% per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
- alle fattispecie per le quali non opera il blocco della possibilità di optare per sconto in fattura / cessione del credito.

È inoltre previsto il riconoscimento di un nuovo contributo a favore dei soggetti con "reddito di riferimento" fino a € 15.000 che si trovano nella predetta situazione (lavori non ancora terminati al 31.12.2023 e opzioni per i SAL fino al 31.12.2023) per le spese sostenute dall'1.1 al 31.10.2024.

Con la pubblicazione sulla G.U. 29.12.2023, n. 302 del DL n. 212/2023, c.d. "Decreto salva Superbonus", in vigore dal **30.12.2023**:

- è previsto che il diritto alla detrazione del 110% **non viene meno** in presenza di **interventi non terminati entro il 31.12.2023 con opzioni di sconto in fattura / cessione del credito** esercitate in base ai singoli stati di avanzamento lavori (SAL) fino al 31.12.2023, anche se non viene conseguito il miglioramento energetico richiesto;
- è stanziato un nuovo contributo a favore dei soggetti che si trovano nella predetta situazione con "reddito di riferimento" fino a € 15.000 per le spese sostenute dall'1.1 al 31.10.2024;
- è rivisto l'ambito di applicazione dell'esonero dal blocco della possibilità di optare per sconto in fattura / cessione del credito;
- è **ristretto** l'ambito applicativo della detrazione del 75% riconosciuta per le spese di **eliminazione delle barriere architettoniche**.
-

DETRAZIONE 110% CON OPZIONE PER SAL E LAVORI NON TERMINATI - Art. 1

Con riferimento agli **interventi di cui all'art.119, DL n. 34/2020** (detrazione del 110% - 90%) per i quali è stata esercitata l'**opzione per lo sconto in fattura / cessione del credito in base ai SAL fino al 31.12.2023, come ammesso dal comma 1-bis dell'art. 121 del citato DL n. 34/2020**, è disposto che le detrazioni spettanti



"non sono oggetto di recupero in caso di mancata ultimazione dell'intervento stesso, ancorché tale circostanza comporti il mancato soddisfacimento del requisito del miglioramento di due classi energetiche".

In altre parole, pertanto, la detrazione derivante dalle spese sostenute fino al 31.12.2023 riferite ai SAL per i quali il contribuente ha optato per sconto in fattura / cessione del credito è **considerata "acquisita"** anche nel caso in cui i lavori **non risultino / vengano terminati**. La detrazione è riconosciuta ancorché il mancato completamento dei lavori **non consenta il conseguimento del miglioramento energetico** richiesto dalla norma per poter fruire della stessa.

CONTRIBUTO PER SOGGETTI CON "REDDITO DI RIFERIMENTO" FINO A € 15.000

È prevista l'erogazione di un **nuovo contributo a favore dei soggetti che si trovano nella situazione sopra descritta** (lavori di cui al citato art. 119 non ancora terminati, per i quali è stata esercitata l'opzione per i SAL fino al 31.12.2023) **con un reddito di riferimento fino a € 15.000.**



Il contributo spetta **per le spese sostenute dall'1.1 al 31.10.2024:**

- per interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 8-bis, primo periodo del citato art. 119, ossia **condomini, persone fisiche** al di fuori dell'attività d'impresa / lavoro autonomo, per interventi su **edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari** ovvero sulle **singole unità immobiliari all'interno del condominio / edificio**, compresi quelli effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione, **ONLUS / ODV / APS;**
- **a condizione che entro il 31.12.2023** sia stato raggiunto un SAL **non inferiore al 60%.**

In merito si rammenta che, ai sensi del comma 8-bis.1 del citato art. 119 tale reddito va calcolato:

- considerando la **somma dei redditi complessivi** posseduti, **nell'anno precedente** a quello di sostenimento della spesa, dal **contribuente**, dal **coniuge / soggetto legato da unione civile / convivente** presente nel nucleo familiare e dai **familiari di cui all'art. 12, TUIR** presenti nel nucleo familiare **fiscalmente a carico;**
- **dividendo** la predetta somma di redditi **per una quota** determinata in base al numero dei componenti il nucleo familiare ([Informativa SEAC 21.6.2023, n. 202](#)).


Il nuovo contributo (non tassabile) sarà erogato dall'Agenzia delle Entrate in base ai criteri / modalità che saranno definiti dal MEF con un apposito Decreto.

DETRAZIONE 110% IMMOBILI COMUNI TERREMOTATI - Art. 2

L'[art. 2, comma 2, DL n. 11/2023](#), c.d. "Decreto blocca crediti", prevede specifiche fattispecie al ricorrere delle quali **non trova applicazione il blocco della possibilità di esercitare le opzioni** per sconto in fattura / cessione del credito.


Ai sensi della lett. c) del citato comma 2, nelle predette esclusioni dal blocco sono comprese anche le spese relative agli **immobili ubicati nelle zone sismiche di categoria 1, 2 e 3**, per interventi di cui agli artt. 119 e 121, comma 2, [DL n. 34/2020](#) compresi in piani di recupero del patrimonio edilizio esistente o di riqualificazione urbana comunque denominati, approvati al 12.4.2023 che abbiano contenuti progettuali di dettaglio, attuabili a mezzo di titoli semplificati approvati dal Comune e che concorrano al risparmio energetico / adeguamento sismico dei fabbricati.



	<p>Con riferimento a tali spese, è ora disposto che, a decorrere dal 30.12.2023, tale disposizione trova applicazione esclusivamente con riferimento agli interventi che comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici, per i quali la richiesta del titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi risulti presentata fino al 29.12.2023.</p>
---	--


OBBLIGO ASSICURATIVO

Il comma 8-ter dell'[art. 119, DL n. 34/2020](#) riconosce la **detrazione del 110%** per le spese sostenute **fino al 31.12.2025** per gli interventi effettuati sugli immobili ubicati nei Comuni **colpiti da eventi sismici verificatisi dall'1.4.2009** nei quali sia stato dichiarato lo **stato di emergenza**.

	<p>Per gli interventi avviati a decorrere dal 31.12.2023 per i quali il contribuente applica la citata disposizione "di favore", il comma 2 dell'art. 2, DL n. 212/2023 introduce l'obbligo di stipula, entro 1 anno dalla conclusione dei lavori, di un contratto assicurativo per l'immobile a copertura dei danni procurati da calamità naturali / eventi catastrofici.</p>
---	--

DETRAZIONE 75% ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE - Art. 3


Con la Finanziaria 2022 il Legislatore ha istituito la nuova **detrazione del 75%** per le spese sostenute a decorrere dal 2022 per interventi direttamente finalizzati al **superamento / eliminazione delle barriere architettoniche**, la cui disciplina è contenuta nell'[art. 119-ter, DL n. 34/2020](#).

	<p>Prima di analizzare le novità introdotte, merita evidenziare che il comma 3 dell'art. 3 in esame dispone che la disciplina (pre)vigente è applicabile alle spese sostenute per:</p> <ul style="list-style-type: none"> • interventi per i quali al 29.12.2023 risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo; • interventi per i quali non è richiesto il titolo abilitativo già iniziati al 29.12.2023 ovvero, se non ancora iniziati, per i quali alla predetta data è già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura di beni / servizi ed è stato versato un acconto.
---	---

NUOVO AMBITO APPLICATIVO DELLA DETRAZIONE

Intervenendo sul citato [art. 119-ter](#), fermo restando che la detrazione spetta nella misura del 75% per le spese sostenute fino al 31.12.2025, è ora disposto che, **per le spese sostenute dal 30.12.2023**, tale detrazione:

- **non è più applicabile** alle spese sostenute per la **generalità degli interventi** direttamente finalizzati al superamento / eliminazione delle **barriere architettoniche** in edifici esistenti;
- **è applicabile soltanto** per

	<p><i>"la realizzazione in edifici già esistenti di interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche aventi ad oggetto esclusivamente scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici".</i></p>
---	--

Contestualmente è **abrogato il comma 3** del citato [art. 119-ter](#) e pertanto la detrazione del 75% **non è più applicabile** anche:


- **agli interventi di automazione** degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche;

- in caso di sostituzione dell'impianto, alle **spese relative allo smaltimento e alla bonifica** dei materiali e dell'**impianto sostituito**.

Inoltre, fermo restando che gli interventi risultano agevolati a condizione che siano **rispettati i requisiti tecnici** previsti dal DM n. 236/89, ora è disposto che tale **conformità deve essere attestata da un'apposita asseverazione** rilasciata da un tecnico abilitato.

ESCLUSIONE BLOCCO OPZIONI SOLO PER SPESE FINO AL 31.12.2023

L'art. 2, comma 1-bis, [DL n. 11/2023](#), c.d. "Decreto blocca crediti", ricomprende tra le fattispecie **escluse dal blocco della possibilità di esercitare le opzioni** per sconto in fattura / cessione del credito anche le spese sostenute per gli interventi di superamento / eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art. 119-ter.

	<p>Ora l'art. 3, comma 2 del Decreto in esame dispone che la predetta esclusione, e pertanto la possibilità di optare ancora per sconto in fattura / cessione del credito per le spese di eliminazione delle barriere architettoniche:</p> <ul style="list-style-type: none"> • per la generalità dei soggetti è limitata alle sole spese sostenute fino al 31.12.2023; • è applicabile anche alle spese sostenute dall'1.1.2024 soltanto da parte di: <ul style="list-style-type: none"> ○ condomini per interventi sulle parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa; ○ persone fisiche, per interventi su unifamiliari / unità abitative in edifici plurifamiliari, a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> ○ il contribuente sia proprietario / titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile; ○ l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale; ○ il contribuente abbia un reddito familiare di riferimento non superiore a € 15.000. Tale requisito reddituale non è richiesto se nel nucleo familiare è presente un soggetto disabile ai sensi dell'art. 3, Legge n. 104/92.
--	---

Documenti correlati

Normativa

[Decreto Legge 29/12/2023 n.212 art.1](#)

[Decreto Legge 16/02/2023 n.11 art.2](#)

[Decreto Legge 19/05/2020 n.34 art.119](#)

[Decreto Legge 19/05/2020 n.34 art.119](#)

[Decreto Legge 19/05/2020 n.34 art.121](#)





Lo studio è a vostra disposizione per qualsiasi chiarimento.

Saluti

STUDIO PEPE ASSOCIATI