

Circolare n°: 03/2024

Oggetto: *Le novità del DL Milleproroghe e del decreto Salva-bonus.*

Sommario: È stato pubblicato sulla G.U. n. 303 del 30.12.2023 il DL Milleproroghe (D.L. 215/2023), contenente disposizioni urgenti in materia di termini legislativi.

In precedenza, nella G.U. n. 302 del 30.12.2023, è stato pubblicato il D.L. 29 dicembre 2023 n. 212, **in vigore dal 30.12.2023**, che introduce alcune misure finalizzate a mitigare alcuni effetti collaterali della fine del superbonus e a "disincentivare" il bonus 75% per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Contenuto: _____

Con la presente circolare riepiloghiamo per sommi capi i principali differimenti legislativi adottati con i provvedimenti di fine 2023, nonché le rilevanti novità in materia di bonus edilizi (in particolare Superbonus), anche a seguito del nuovo regime fiscale di tassazione delle cessioni di immobili "agevolati" introdotto dalla Legge di Bilancio 2024.

D.L. MILLEPROROGHE E SALVA SUPERBONUS: _____

Nell'ambito del c.d. "Milleproroghe" viene previsto quanto segue:

- l'estensione a tutto il 2024 del divieto di fatturazione elettronica per gli operatori sanitari nei confronti di consumatori finali persone fisiche non soggetti a IVA;
- la proroga di 1 anno dei termini per la notifica degli atti di recupero degli Aiuti di Stato / "de minimis" in scadenza nel periodo 31.12.2023 - 30.6.2024;
- la proroga fino al 30 giugno 2024 del termine per completare gli investimenti in beni materiali e immateriali ordinari e in beni materiali 4.0 prenotati dalle imprese entro il 31 dicembre 2022.

Si evidenzia che non ha trovato accoglimento, rispetto alla bozza del decreto, la proroga dal 30.11.2023 al 30.06.2024 del termine per l'effettuazione degli investimenti prenotati (con ordine al venditore e versamento di un acconto almeno pari al 20% del costo) entro il 31.12.2022 ai fini della spettanza del credito d'imposta strumentali materiali e immateriali "generici" e 4.0.

Riproduzione vietata

Tra le principali novità del D.L. 29 dicembre 2023 n. 212 (Salva-bonus) si segnalano:

- l'introduzione di una **clausola di salvaguardia** per i SAL superbonus fino al 31 dicembre 2023 in caso di mancata ultimazione dei lavori: 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 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;
- l'introduzione di un contributo a favore dei **condòmini a basso reddito** (fino a 15 mila euro) per l'ultimazione nel 2024 con superbonus 70% dei lavori che al 31 dicembre 2023 abbiano raggiunto uno stato di avanzamento non inferiore al 60% (modalità e termini demandati a un successivo decreto attuativo MEF);
- l'introduzione dell'obbligo di assicurazione su **immobili danneggiati da eventi sismici**, verificatisi dall'1.04.2009 nei quali sia stato dichiarato lo stato di emergenza, e recuperati con il superbonus 110%.

In relazione al bonus **barriere architettoniche (detrazione al 75%)** viene previsto:

- il restringimento del perimetro delle spese detraibili ai soli interventi aventi per oggetto "scale, rampe, ascensori, servo-scala e piattaforme elevatrici";
- l'estensione del blocco delle opzioni di sconto o cessione ex art. 121 del DL 34/2020, fatti salvi gli interventi agevolati ai sensi dell'art. 119-ter del DL 34/2020 "avviati" prima dell'entrata in vigore della norma (30.12.2023);
- che il rispetto dei requisiti tecnici di eliminazione delle barriere architettoniche, previsti dal DM 236/89, "deve risultare da apposita asseverazione rilasciata dai tecnici abilitati".

PLUSVALENZE CESSIONI IMMOBILI SUPERBONUS

Nell'ambito della Legge di Bilancio (Legge n. 213/2023), pubblicata sulla G.U. n. 303 del 30.12.2023, sono oggetto di modifica le disposizioni degli artt. 67 e 68 del TUIR, che disciplinano la tassazione delle cessioni di immobili da parte di una persona fisica (non in regime d'impresa/lavoro autonomo). In particolare, si prevede quanto segue:

- a) vengono incluse tra i **redditi diversi** le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili, in relazione ai quali il cedente o gli altri aventi

diritto abbiano eseguito gli **interventi** agevolati dal c.d. **Superbonus** di cui all'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 77 del 2020, che si siano conclusi da non più di dieci anni all'atto della cessione;

- b) la plusvalenza è determinata dalla differenza tra il corrispettivo percepito nel periodo d'imposta e il prezzo d'acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo.

Sono comunque esclusi dalla nuova disciplina gli immobili:

- acquisiti per successione;
- adibiti ad abitazione principale del cedente / suoi familiari per la maggior parte dei 10 anni ovvero per la maggior parte del periodo (inferiore a 10 anni) antecedente la cessione.

Si precisa altresì che:

- tra i "costi inerenti al bene" ceduto non vanno incluse le spese sostenute per i predetti interventi se i lavori sono stati conclusi da meno di 5 anni, e il contribuente ha fruito del bonus 110% ed abbia optato per lo sconto in fattura / cessione del credito di cui all'art. 121, DL n. 34/2020;
- è possibile considerare il 50% delle spese sostenute per i predetti interventi se i lavori sono stati conclusi da più di 5 anni, ma entro i 10 all'atto di cessione, ed il contribuente abbia optato per lo sconto in fattura/cessione del credito di cui all'art. 121 DL n. 34/2020;
- per i medesimi immobili, acquisiti o costruiti, alla data della cessione, da oltre cinque anni, il prezzo di acquisto o il costo di costruzione è rivalutata in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati;
- per le plusvalenze in esame può applicarsi l'imposta sostitutiva del 26%.

Di seguito si fornisce un'esemplificazione (con dati fittizi):

ESEMPIO
IMMOBILE 2° CASA ACQUISTATO NEL 2021
Prezzo acquisto: 200.000
Spese superbonus (2022): 80.000 (con cessione del credito a terzi)
Spese extra-bonus (2022): 10.000
Prezzo vendita (2024): 300.000

Riproduzione vietata

Plusvalenza: $300.000 - (200.000 + 10.000) = 90.000$ Tassazione: $90.000 * 26\% = 23.400$
--

La disciplina presenta diverse difficoltà interpretative, meritevoli di opportuni chiarimenti. Ad esempio, non è chiaro se la medesima trovi applicazione anche al caso di interventi sulle parti comuni condominiali, o al caso in cui non siano state esercitate le opzioni, beneficiando direttamente della detrazione in dichiarazione.

Restiamo a disposizione per informazioni, chiarimenti e assistenza.

Cordiali saluti

Studio Brunello STP SRL
Dr. Fabio Pavan