

## DECRETO "SUPERBONUS"

DL n. 12 del 29 dicembre 2023



Publicato nella Gazzetta Ufficiale n. 302 il [decreto-legge n. 212 del 29 dicembre 2023](#), entrato in vigore il 30 dicembre 2023, contenente le disposizioni relative al così detto "Superbonus", il bonus barriere architettoniche e il meccanismo delle opzioni alternative (sconto in fattura e cessione del credito).

Di seguito riportiamo le maggiori disposizioni di carattere fiscale contenute nel decreto.

### Art. 1 – DISPOSIZIONI IN TEMA DI BONUS IN EDILIZIA

Viene stabilito che le detrazioni che spettano per gli interventi di cui all'articolo 119 del D.L. n. 34 del 2020, così detti interventi con "Superbonus", per le quali è stata esercitata l'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito sulla base di stati di avanzamento lavori, non sono oggetto di recupero nel caso in cui l'intervento non venga ultimato, anche se tale circostanza dovesse comportare la mancata soddisfazione del requisito del miglioramento di due classi energetiche.

Viene riconosciuto un contributo, non tassato ai fini delle imposte sui redditi, a favore dei soggetti a cui spettano le detrazioni per interventi rientranti nel "Superbonus" e che hanno optato per lo sconto in fattura o cessione del credito, che non abbiano un reddito di riferimento superiore a € 15.000, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2024 e fino al 31 ottobre 2024, in relazione agli interventi effettuati da:

- ✓ CONDOMINI;
- ✓ PERSONE FISICHE al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche;
- ✓ ONLUS, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale;
- ✓ PERSONE FISICHE SULLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio, compresi quelli effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione, a condizione che entro la data del 31 dicembre 2023 abbiano raggiunto uno stato di avanzamento dei lavori del 60%.

Per l'erogazione del contributo da parte dell'Agenzia delle Entrate, che avverrà entro i limiti e le risorse disponibili, è necessario un apposito decreto.

## Art. 2 – OPZIONE PER LA CESSIONE DEL CREDITO O LO SCONTO IN FATTURA

Viene stabilito che a partire dal 30 dicembre 2023 il blocco dello sconto in fattura e la cessione del credito non si applica anche alle spese per gli interventi effettuati nelle aree classificate come zone sismiche di categoria 1, 2 e 3, compresi i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente o di riqualificazione urbana, i quali alla data del 12 aprile 2023:

- risultino approvati dalle amministrazioni comunali e che concorrano al risparmio del consumo energetico e all'adeguamento sismico dei fabbricati interessati;
- si applichino esclusivamente con riferimento agli interventi che comportano la demolizione e ricostruzione degli edifici per i quali, in data antecedente al 30 dicembre 2023, risulti presentata la richiesta di titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori.

Viene disposto anche che i contribuenti che usufruiscono dei benefici di cui sopra, debbano stipulare, entro un anno dalla conclusione dei lavori, contratti assicurativi a copertura dei danni provocati a tali immobili da calamità naturali ed eventi catastrofici che si verifichino sul territorio nazionale. Tale assicurazione va stipulata per le spese per interventi avviati successivamente al 30 dicembre 2023.

## Art. 3 – REVISIONE DELLA DISCIPLINA SULLA DETRAZIONE FISCALE PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Viene disposto che la detrazione del 75% per la realizzazione (in edifici già esistenti) di interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, spetta per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2025, solo se riferite ad interventi che abbiano per oggetto scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici. Questa nuova norma si applica alle spese sostenute a partire dal 30 dicembre 2023.

Viene inoltre stabilito che il rispetto dei requisiti previsti deve risultare da apposita asseverazione rilasciata da tecnici abilitati.

Viene abrogato il comma 3, dell'articolo 119-ter che stabiliva che la detrazione del 75% spettava anche per gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonché, in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.

Viene modificato l'articolo 2, comma 1-bis, del decreto-legge n. 11 del 2023, che ha bloccato le opzioni per sconto in fattura e cessione del credito, a parte alcune eccezioni tra cui quella che riguarda gli interventi di superamento ed eliminazione di barriere architettoniche. Con la modifica ora apportata viene stabilito che il blocco delle opzioni non si applica alle spese per gli interventi di superamento ed eliminazione di barriere architettoniche sostenute fino al 31 dicembre 2023.

Viene anche stabilito che il blocco delle opzioni per lo sconto in fattura e la cessione del credito non si applica anche alle opzioni relative alle spese per gli interventi di superamento ed eliminazione di barriere architettoniche sostenute successivamente al 31 dicembre 2023 da parte di:

- ✓ CONDOMINI, in relazione a interventi su parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa;
- ✓ 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€. Il requisito reddituale non si applica qualora nel nucleo familiare del contribuente risulta essere presente un soggetto in condizioni di disabilità accertata.

Viene inoltre stabilito che le disposizioni di cui all'articolo 119-ter del [DL n. 34 del 2020](#) e le disposizioni di cui all'articolo 2, comma 1-bis, del [DL n. 11 del 2023](#), in vigore preme delle modifiche di cui sopra, continuano ad applicarsi alle spese sostenute su interventi antecedenti al 30 dicembre 2023, per i quali:

- ✓ Risultata presentata la richiesta a titolo abilitativo, ove necessario;
- ✓ Se non prevista la presentazione di un titolo abilitativo, 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.

N.B.

Per i soggetti che usufruiscono del "Superbonus" e che hanno esercitato l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito in base ai SAL:

- ✓ Non è necessario che i lavori vengano conclusi per poter beneficiare del bonus;
- ✓ Non è necessario arrivare al miglioramento di due classi energetiche per poter usufruire del bonus.

FONTE: [Top24 Fisco - Il Sole24Ore](#)

TANTE ALTRE NEWS E APPROFONDIMENTI  
SUL NOSTRO SITO  
[www.pierlucaeassociati.it](http://www.pierlucaeassociati.it)