

Novità Superbonus e altre agevolazioni fiscali

La legge 30 dicembre 2023, n. 213 (Legge di Bilancio 2024) e il decreto legge 29 dicembre 2023, n. 212 rubricato "Misure urgenti relative alle agevolazioni fiscali di cui agli articoli 119, 119-ter e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77" hanno introdotto importanti novità in tema di Superbonus e altre agevolazioni fiscali connesse agli interventi edilizi.

LAVORI SUPERBONUS NEL 2024

Il DL n. 212/2023 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 302 del 29 dicembre 2023, ha introdotto delle importanti novità per la maxi agevolazione del bonus 110%.

Più nello specifico, di seguito, le principali novità:

1. Sanatoria per lavori non completati entro il 31.12.2023

Per coloro che hanno effettuato lavori di super bonus 110%, sia su edifici unifamiliari che su condomini, e **non sono riusciti a terminarli entro il 31 dicembre 2023**, le detrazioni spettanti ai fini del Superbonus **non saranno recuperate** anche se non risulta ancora soddisfatto il necessario requisito del miglioramento di due classi energetiche.

Esempio:

Tizio, proprietario di un'unità unifamiliare, ha effettuato un SAL al 60% entro il 31.12.2023, ma non è riuscito a terminare i suddetti lavori.

Tizio ha ceduto tale I SAL ad un istituto di credito e ha ottenuto la relativa liquidazione.

Ebbene, nonostante Tizio non abbia terminato i lavori entro il 31.12.2023 e non abbia altresì raggiunto il requisito obbligatorio del salto di due classi energetiche, può stare tranquillo

che non riceverà alcun recupero da parte dell'Agenzia delle Entrate, purché siano tuttavia sussistenti tutti gli altri requisiti previsti per legge (asseverazioni tecniche, rispetto dei limiti di spesa, presenza delle abilitazioni amministrative previste dalla vigente legislazione, ecc.)

2. Superbonus 110% scende nel 2024 al 70% e nel 2025 al 65%

Le **spese sostenute** per lavorazioni di super bonus **110% su condomini**, possono continuare ad essere agevolate con il super bonus che però nell'anno **2024** scende al **70%** e nell'anno **2025** si riduce ulteriormente al **65%**.

I soggetti beneficiari di tale agevolazione sono soltanto i condomini o gli edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari di un unico proprietario, mentre rimangono esclusi gli edifici unifamiliari.

Infatti per gli edifici unifamiliari non è prevista tale proroga.

Esempio:

Tizio, Caio e Sempronio sono proprietari di 3 unità immobiliari costituenti un condominio.

Nell'anno 2023, hanno effettuato lavori di super bonus 110%, raggiungendo un SAL del 30%.

Nell'anno 2024, potranno continuare a beneficiare del super bonus per le spese sostenute, non più con l'aliquota del 110% ma con quella del 70%.

3. Fondo indigenti

Al fine di tutelare i cittadini con i redditi più bassi e per consentire la conclusione di cantieri Super bonus 110%, è stato istituito un fondo povertà per i cittadini con un basso Isee (€ 15.000,00) che hanno realizzato entro il 31 dicembre 2023 almeno il 60% dei lavori.

Con tale contributo, tali soggetti, potranno coprire la parte di agevolazione non prevista per legge per le spese da sostenere nell'anno 2024. Infatti, in virtù del fatto che il super bonus 110% è sceso al 70% nel 2024, per la parte non coperta, sarà possibile accedere a tale contributo erogato, nei limiti delle risorse disponibili, dall'Agenzia delle Entrate, con le modalità che saranno adottate con decreto del ministero dell'Economia e delle Finanze.

IMPOSTA SOSTITUTIVA DEL 26% SUI PLUSVALORI REALIZZATI IN CASO DI VENDITA DI IMMOBILI 110%

L'art. 1, comma 64, lettera a), L. 213/2023 (Legge di Bilancio 2024), ha introdotto una nuova ipotesi di **reddito diverso**, rappresentata dalle plusvalenze ricavate dalla vendita di beni immobili sui quali il cedente o altri aventi diritto hanno eseguito interventi agevolati con il c.d. superbonus 110% di cui all'art. 119, D.L. 34/2020.

Su tale plusvalenza è obbligatorio pagare un'imposta sostitutiva del 26%.

a) Presupposti e requisiti.

Più nel dettaglio, la nuova lettera b-bis), comma 1, art 67 Tuir, prevede l'obbligo di pagare un'imposta sostitutiva del **26% sulle plusvalenze**, in presenza di 3 congiunti presupposti:

- Il cedente, o gli altri aventi diritto, hanno eseguito lavori agevolati con il **superbonus 110%**;
- Il soggetto beneficiario dell'agevolazione ha **ceduto il credito d'imposta o usufruito dello sconto in fattura**;
- La vendita dell'immobile avvenga **entro 10 anni** dalla data di fine lavori di superbonus 110%.

b) Esclusioni e deroghe.

Tuttavia ci sono due eccezioni, in presenza delle quali, non è previsto il pagamento di tale imposta sostitutiva del 26%:

- gli interventi di superbonus 110% sono stati eseguiti su immobili acquistati per **SUCCESSIONE**;
- gli interventi di superbonus 110% sono stati eseguiti su immobili adibiti a **ABITAZIONE PRINCIPALE**.

Si precisa altresì che affinché l'unità immobiliare venduta possa essere considerata **abitazione principale** e pertanto non soggetta a tale normativa, occorre che per **la maggior parte dei dieci anni** antecedenti alla vendita, o per il periodo inferiore, l'immobile

costituisca abitazione principale per il cedente o i suoi familiari, a nulla rilevando l'utilizzo fatto dal detentore.

c) Determinazione della base imponibile.

Adesso occorre comprendere come viene determinato il reddito diverso su cui andrà calcolata l'imposta sostitutiva del 26%.

A tal fine, occorre considerare due diverse fattispecie:

1. Vendita dell'immobile nei 5 anni dalla data di fine lavori

In tale ipotesi, la base imponibile su cui calcolare l'imposta sostitutiva del 26%, si ottiene con la seguente differenza:

PREZZO DI VENDITA DELL'IMMOBILE - PREZZO DI ACQUISTO DELL'IMMOBILE.

Esempio:

Se Tizio acquista nel 2010 un immobile per € 200.000,00, poi effettua interventi di superbonus 110% per € 70.000,00 con ultimazione lavori nel 2022 e in seguito nel 2024 vende tale immobile per € 300.000,00, la plusvalenza sarà così calcolata: prezzo di vendita (€ 300.000,00) - prezzo di acquisto (€ 200.000,00) = € 100.000,00. Il 26% su € 100.000,00 = € 26.000,00 di imposta da pagare.

2. Vendita dell'immobile tra 5 e 10 anni dalla data di fine lavori

In tale seconda ipotesi, la base imponibile sulla quale calcolare l'imposta del 26%, dovrà essere determinata diversamente. Infatti occorre eseguire la seguente operazione:

PREZZO DI VENDITA DELL'IMMOBILE - PREZZO DI ACQUISTO DELL'IMMOBILE - 50% DELLE SPESE SOSTENUTE PER INTERVENTI BONUS 110%.

Esempio:

se Tizio acquista nel 2010 un immobile per € 200.000,00, poi effettua interventi di superbonus 110% per € 70.000,00 con ultimazione lavori nel 2022 e in seguito nel

2029 vende tale immobile per € 300.000,00, la plusvalenza andrà così calcolata:
prezzo di vendita (€ 300.000,00) - prezzo di acquisto (€ 200.000,00) - 50%
dell'importo delle spese per superbonus (€ 35.000,00) = € 65.000,00. Il 26% su €
65.000,00= € 16.900,00 di imposta da pagare.

MISURE IN MATERIA DI VARIAZIONE DELLO STATO DI IMMOBILI OGGETTO DI INTERVENTI SUPERBONUS 110%

L'art. 1, commi 86 e 87 della L. 213/2023 (Legge di Bilancio 2024), ha previsto che l'Agenzia delle Entrate debba verificare, in merito agli immobili oggetto di interventi agevolati con il superbonus 110%, la presentazione delle dichiarazioni di variazione dello stato dei beni, **anche ai fini di eventuali effetti sulle rendite dell'immobile.**

In particolare il **comma 86**, attribuisce all'Agenzia delle Entrate, il potere di verificare, attraverso l'utilizzo delle moderne tecnologie di interoperabilità e analisi delle banche dati, se sia stata presentata, ove prevista, la **dichiarazione di cui all'art. 1, commi 1 e 2, del decreto del ministero delle finanze n. 701 del 19 aprile 1994**, sugli immobili oggetto di intervento di superbonus 110%.

Il **comma 87** dispone che, qualora dai controlli non sia stata presentata la dichiarazione di cui al comma 86, l'Agenzia delle Entrate può inviare al contribuente apposita comunicazione ai sensi dell'art. 1, commi da 634 a 636, della legge di stabilità 2015.

AUMENTO DELLA RITENUTA D'ACCONTO DAL 8% AL 11% PER I BENEFICIARI DI BONIFICI PER AGEVOLAZIONI FISCALI

L'art. 1, commi 88-90 della L. 213/2023 (Legge di Bilancio 2024), aumenta dal **8%** al **11%** l'aliquota della ritenuta d'acconto dell'imposta sui redditi per i soggetti che ricevono bonifici c.d. parlanti per agevolazioni fiscali.

La disposizione in oggetto si applica a decorrere dal **1 marzo 2024**.

Tale normativa va ad interessare tutti i soggetti che ricevono bonifici c.d. parlanti per agevolazioni fiscali, quali: Bonus Ristrutturazione 50%, Eco Bonus 65%, Super Bonus 70%; Bonus barriere architettoniche 75%, Sismabonus 70/75/80/85%.

BONUS MOBILI ED ELETTRODOMESTICI NEL 2024

Il bonus mobili è un'agevolazione fiscale che attribuisce al titolare una detrazione Irpef del 50% per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici, destinati ad arredare un immobile oggetto di ristrutturazione edilizia.

1. Limiti di spesa.

La detrazione deve essere calcolata su un importo massimo di **€ 8.000,00** per l'anno **2023** e di **€ 5.000,00** per l'anno **2024**, e deve essere recuperata direttamente in dichiarazione dei redditi in dieci anni.

2. Modalità di Pagamento.

Il pagamento deve essere effettuato con **bonifico o carta di debito o credito**; non è consentito pagare con assegni bancari, contanti o altri metodi di pagamento non tracciabili.

3. Soggetti beneficiari.

Può beneficiare della detrazione fiscale chi acquista, **entro il 31 dicembre 2024**, mobili ed elettrodomestici nuovi (classe non inferiore alla classe A per forni, classe E per le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie, classe F per frigoriferi e congelatori) e per chi ha realizzato interventi di **ristrutturazione edilizia a partire dal 1 Gennaio dell'anno precedente** a quello dell'acquisto dei beni.

ATTENZIONE! Può beneficiare del bonus mobili soltanto il soggetto che sostenga le spese per gli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia o restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001.

4. Importo agevolabile nel 2024.

Per l'anno 2024, sarà possibile usufruire di suddetta agevolazione per l'importo di **€ 5.000,00** e pertanto di una detrazione fiscale pari al **50%**, ossia di **€ 2.500,00 da suddividere in 10 anni**.

Quindi il contribuente ogni anno potrà recuperare l'importo di € 250,00 quale detrazione fiscale per bonus mobili riferita alle spese dell'anno 2024.