

# **SUPERBONUS**

**Cosa succede a fine  
anno per i lavori in corso**

**27 NOVEMBRE**

**ANCE** | ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
COSTRUTTORI EDILI

## Superbonus: le misure del «DL Asset» – DL 104/2023 (convertito nella legge 136/2023)

- # **Proroga di 3 mesi**, dal 30 settembre 2023 al **31 dicembre 2023**, del termine per sostenere le **spese agevolate con il Superbonus al 110%** per interventi su **unifamiliari**, a **condizione** che, al **30 settembre 2022** sia stato **eseguito** almeno il **30% dell'intervento complessivo**
- # **Obbligo**, dal **1° dicembre del 2023**, per l'ultimo cessionario del credito di **comunicare all'AdE la circostanza, diversa dal decorso dei termini, che ha determinato il mancato utilizzo del credito**. La comunicazione va inviata entro **30 giorni** dalla conoscenza del fatto ostativo, pena la sanzione di **100 euro**.

Se la conoscenza dell'evento ostativo è precedente al 1° dicembre 2023, la comunicazione andrà effettuata entro il 2 gennaio del 2024

*Le modalità della comunicazione sono state definite dal provvedimento dell'AdE n. 410221 del 23 novembre*

# Superbonus: comunicazione dei crediti non utilizzabili – Provvedimento n. 410221 del 23 novembre



Comunicazione da inviare dal **1 dicembre 2023** «Piattaforma cessione crediti»

Vanno comunicati i crediti oggetto di irregolarità procedurali

Sono esclusi i crediti sequestrati



**Crediti tracciabili**

il protocollo telematico attribuito alla comunicazione di prima cessione del credito o sconto in fattura

una o più rate annuali dei crediti  
la data in cui l'ultimo cessionario è venuto a conoscenza dell'evento che ha determinato la non utilizzabilità del credito

**Crediti non tracciabili**

gli estremi identificativi della rata annuale del credito derivante dalla comunicazione di prima cessione del credito o sconto in fattura

la data in cui l'ultimo cessionario è venuto a conoscenza dell'evento che ha determinato la non utilizzabilità del credito

Le comunicazioni accolte sono immediatamente efficaci e i crediti non risulteranno più a disposizione del cessionario che ha effettuato la comunicazione

## SOLO SUPERBONUS

dal 1° gennaio 2024 le cessioni onerose di immobili, diversi dall'abitazione principale, sui quali sono stati eseguiti interventi edilizi agevolati con il *Superbonus*, effettuate entro 10 anni dalla fine lavori saranno produttive di plusvalenza tassabile con Irpef ordinaria o, a scelta, con l'imposta sostitutiva del 26%

Calcolo della base imponibile differenziato a seconda della modalità di fruizione del Superbonus

In caso di **Superbonus al 110%** con **opzione** per la **cessione del credito**, o per lo **sconto in fattura**:

- se la **vendita è effettuata entro i 5 anni dalla fine lavori**, nel calcolo dei costi inerenti all'immobile da vendere, non si tiene conto delle spese per gli interventi agevolati con il *Superbonus*,
- se la **vendita è effettuata dopo i 5 anni**, nel calcolo dei costi inerenti dell'immobile da cedere, si tiene conto del 50% delle spese per gli interventi agevolati con il *Superbonus*

**In tutte le altre ipotesi** (*Superbonus* al 110% in detrazione o *Superbonus* in % inferiori, es. 90%, 70%, 65%), i **costi degli interventi agevolati** sono **considerati interamente** ai fini del calcolo della plusvalenza da cessione

## SOLO SUPERBONUS

l'Agenzia delle Entrate verifica che sugli immobili oggetto di interventi agevolati con il Superbonus, dopo i lavori sia stata presentata, ove previsto, la dichiarazione di aggiornamento catastale, anche ai fini della variazione della rendita catastale

## SUPERBONUS E BONUS ORDINARI

dal 1° marzo 2024 aumento, dall'8% all'11%, della ritenuta sui bonifici di pagamento delle spese agevolate con i bonus edilizi, operata dalle banche a titolo di acconto delle imposte dirette dovute dal destinatario del pagamento



# Superbonus e altri bonus in edilizia: il calendario

---



Beneficiari/interventi	Termini e Condizioni necessarie per fruire del Superbonus	Aliquote	Termine sostenimento spese	
CONDOMINI	# delibera dei lavori prima del 19 novembre 2022 e CILAS al 31.12.2022	110%	31 dicembre 2023	
	# delibera dei lavori tra il 19 e il 24 novembre 2022 e CILAS al 25.11.2022			
	# richiesta titolo abilitativo al 31.12.2022 in caso di interventi di demolizione e ricostruzione			
	se non ricorrono le condizioni precedenti		90%	1° gennaio – 31 dicembre 2023
	-		70%	1° gennaio – 31 dicembre 2024
-		65%	1° gennaio – 31 dicembre 2025	
MINI CONDOMINI IN MONOPROPRIETÀ (EDIFICI SINO A 4 UNITÀ POSSEDUTI DA UNA PERSONA FISICA)	# CILAS al 25 novembre 2022	110%	31 dicembre 2023	
	# richiesta titolo abilitativo al 31.12.2022 in caso di interventi di demolizione e ricostruzione			
	se non ricorrono le condizioni precedenti		90%	1° gennaio – 31 dicembre 2023
	-		70%	1° gennaio – 31 dicembre 2024
-		65%	1° gennaio – 31 dicembre 2025	
ONLUS, APS, ODV <u>senza</u> requisiti co.10-bis, art. 119, DL 34/2020	# CILAS al 25 novembre 2022	110%	31 dicembre 2023	
	# richiesta titolo abilitativo al 31.12.2022 in caso di interventi di demolizione e ricostruzione			
	se non ricorrono le condizioni precedenti		90%	1° gennaio – 31 dicembre 2023
	-		70%	1° gennaio – 31 dicembre 2024
-		65%	1° gennaio – 31 dicembre 2025	
Onlus, Aps, Odv <u>con</u> requisiti co.10-bis, art. 119, DL 34/2020	-	110%	31 dicembre 2025	
UNIFAMILIARI E UNITÀ INDIPENDENTI IN EDIFICI PLURIFAMILIARI	# 30% dei lavori realizzato entro il 30 settembre 2022	110%	31 dicembre 2023	
	# beneficiario proprietario/titolare di altro diritto reale sull'unità	90%	1° gennaio – 31 dicembre 2023	
	# unità abitazione principale del proprietario/titolare di altro diritto reale			
# beneficiario con reddito ≤ 15.000 euro ("quoziente familiare")				
IACP	-	110%	30 giugno 2023	
	se al 30 giugno 2023 sia stato eseguito almeno il 60% dell'intervento		31 dicembre 2023	
INTERVENTI ZONE TERREMOTATE	-	110%	31 dicembre 2025	

## Gli altri bonus «ordinari»

Termini e condizioni per fruire dei bonus «ordinari»		
AGEVOLAZIONE	PERCENTUALI	SCADENZA
BONUS RISTRUTTURAZIONI	50%	31.12.2024
ECOBONUS	50%, 65% 70% (condomini a determinate condizioni) 75% (condomini a determinate condizioni)	
SISMABONUS	50%, 70% (+1 classe sismica) 80% (+2 classi sismiche) 75% (condomini + 1 classe sismica) 85% (condomini +2 classi sismiche)	
SISMABONUS "ACQUISTI"	75% (+1 classe sismica) 85% (+2 classi sismiche)	
BONUS MOBILI	50%	
BONUS VERDE	36%	
BONUS BARRIERE	75%	31.12.2025

An aerial photograph of a university campus during autumn. The scene is dominated by trees with vibrant orange, yellow, and red foliage. In the center, a large, light-colored building with a prominent portico and columns stands out. Other buildings and roads are visible in the background, all bathed in the warm, golden light of the setting or rising sun. A small orange horizontal bar is located in the top left corner of the image.

**Superbonus:  
cosa capita al 31  
dicembre 2023?**

---

# Superbonus ...senza novità

## Le spese sostenute:

- fino al 31.12.2023 sono agevolate al 110% o al 90%
- per tutto il 2024 saranno agevolate al 70%
- per tutto il 2025 saranno agevolate al 65%

**Per i lavori con CILAS presentata entro il 17 febbraio 2023 è garantito l'esercizio dell'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura**

## Superbonus ...senza novità

### Lavori a cavallo tra 2023 e 2024:

Vale il cd. «**principio di cassa rafforzato**»: i pagamenti delle spese e i lavori eseguiti devono essere allineati

Il 110% è, quindi, garantito se, al 31.12.2023, sono stati eseguiti i lavori e sono state pagate le relative spese

Quando si opta per la cessione o per lo sconto in fattura, il 110% è garantito se, al 31.12.2023, sono stati emessi SAL (max 2) almeno pari al 30% ciascuno, che trovano corrispondenza in lavori effettivamente eseguiti e spese effettivamente sostenute

## Superbonus: lavori a cavallo 2023/2024 - **scenario 1 (SAL ≥ 30%)**



### ATTENZIONE PER IL 110% CON SCONTO IN FATTURA!!!!

in caso di sconto integrale la fattura deve necessariamente essere emessa e trasmessa allo SDI entro il 31.12.2023

in caso di sconto parziale il bonifico relativo alle spese non oggetto di sconto deve necessariamente essere effettuato entro il 31.12.23

# Superbonus: lavori a cavallo 2023/2024 - **scenario 2 (SAL < 30%)**



**ATTENZIONE PER IL SAL AL 30% !!!!**  
**per la determinazione del 30% valgono anche i lavori eseguiti nel 2023**

SAL	Anno emissione	Importo fatturato/pagato	% importo lavori complessivi	Modalità fruizione bonus	% agevolazione Superbonus
1°	2023	25% dei lavori	25%	Detrazione in dichiarazione dei redditi per la quota di spese 2023 (25%)	110%-90%
2°	2024	20% dei lavori	45% (25% 1° SAL +20% 2° SAL)	Sconto in fattura/Cessione del credito per la quota di spesa 2024 (20%)	70%

# 1

**31.12.2023 - SAL  $\geq$  30%**

**Ok alla cessione del credito o allo sconto in fattura sulle spese sostenute nel 2023 (110% o 90%)**

**fattura con sconto inviata allo SDI entro il 31.12.2023 o pagamento con bonifico entro il 31.12.2023 e cessione del credito**

# 2

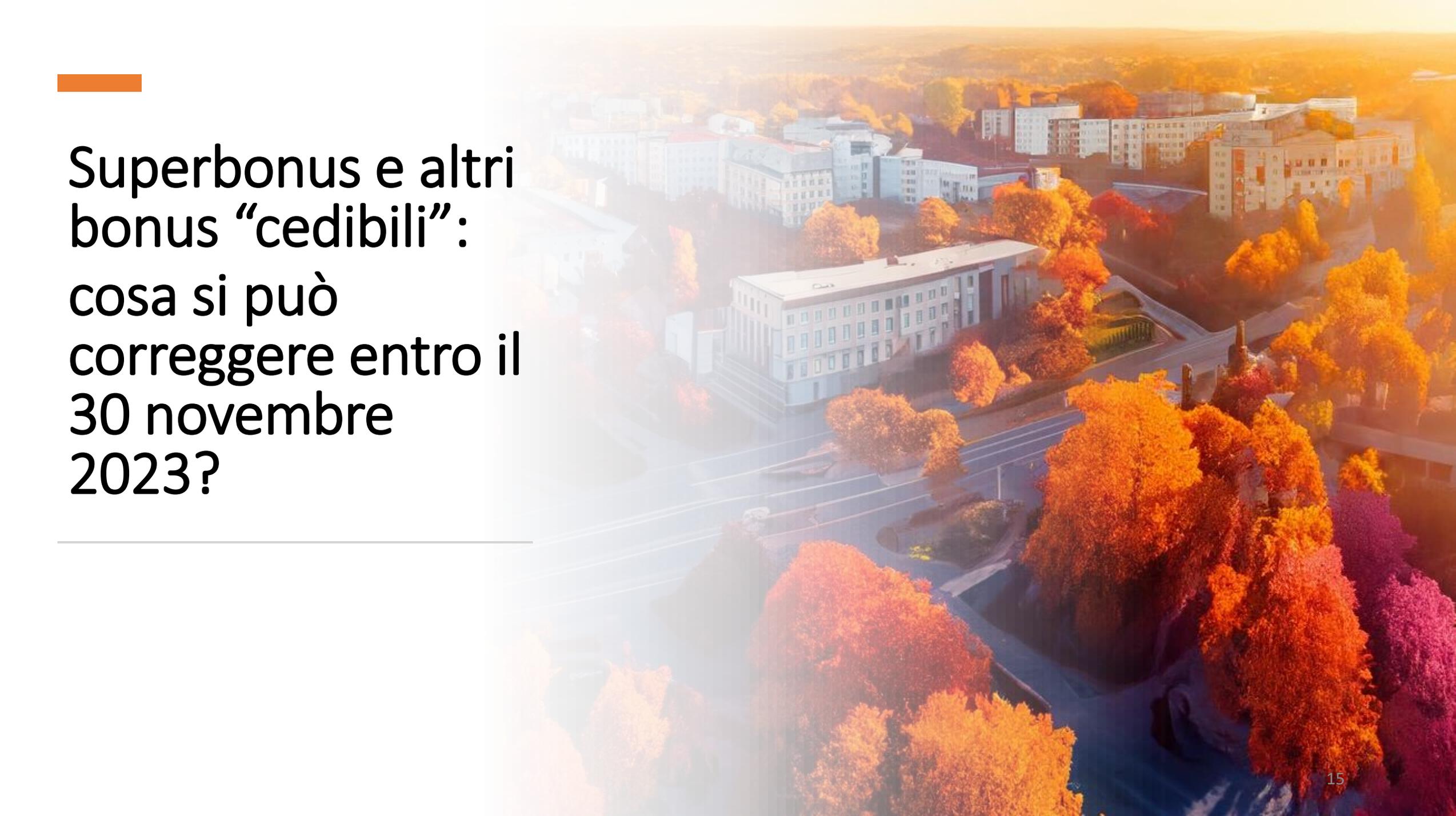
**31.12.2023 - SAL  $<$  30%**

**No alla cessione del credito o allo sconto in fattura sulle spese sostenute nel 2023 (110% o 90%)**

**pagamento con bonifico entro il 31.12.2023 e utilizzo in detrazione nella dichiarazione 2024**

*oppure*

**Rinvio della fruizione al 2024 anche per i lavori effettuati entro il 31 dicembre 2023, in attesa del raggiungimento del SAL al 30% nel 2024, per accedere alla cessione del credito o allo sconto con la percentuale del 70%**

An aerial photograph of a university campus during autumn. The scene is dominated by trees with vibrant orange, yellow, and red foliage. In the center, there is a large, multi-story building with a classical architectural style, featuring a prominent portico with columns. The campus is surrounded by more modern buildings and green spaces. The lighting is warm, suggesting a sunset or sunrise, creating a golden glow over the entire scene.

Superbonus e altri  
bonus “cedibili”:  
cosa si può  
correggere entro il  
30 novembre  
2023?

---

# Superbonus e altri Bonus «cedibili»: cosa si può correggere entro il 30 novembre 2023

In caso di opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura per spese sostenute nel 2022

MANCATO INVIO  
ALL'ADE DELLA  
COMUNICAZIONE  
DI OPZIONE  
ENTRO IL 31  
MARZO 2023

Accordo  
concluso entro il  
31 marzo 2023

Accordo NON  
concluso entro il  
31 marzo 2023

Remissione in bonis «ordinaria» entro il 30 novembre 2023

CONDIZIONI

- sussistenza dei requisiti per fruire del bonus,
- comportamento concludente (accordo di cessione o fattura con sconto) prima della scadenza per l'invio della comunicazione,
- nessuna attività di controllo,
- versamento di 250 euro con F24

Remissione in bonis «straordinaria» entro il 30 novembre 2023

**Art.2-quater DL 11/2023-L 38/2023**

- cessione SOLO a Banche, Intermediari o Assicurazioni
- anche SENZA accordo di cessione al 31 marzo 2023,
- SEMPRE con versamento di 250 euro con F24

## Come avvalersi della remissione in bonis per la presentazione dell'asseverazione di rischio sismico in caso di Sismabonus acquisti

Chi paga la sanzione?

**Il soggetto su cui ricadeva l'obbligo di presentazione: la società costruttrice**

Quante volte va versata la sanzione?

**L'asseverazione riguarda l'intero complesso e non il singolo appartamento quindi è unica per tutti gli immobili venduti**

Quando versare la sanzione?

**La sanzione va versata entro la data del contratto definitivo di compravendita, o in caso di pluralità di immobili, entro la stipula del primo rogito, se queste date ricorrono prima del termine di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui il beneficiario fruisce della detrazione o del termine di comunicazione di opzione per la cessione o lo sconto**

Quale documentazione consegnare all'acquirente?

**Tutta la documentazione necessaria per l'esercizio della detrazione: inclusa la copia dell'asseverazione di cui all'Allegato B e della quietanza di pagamento della sanzione per la remissione in bonis**