

WEBINAR SUPERBONUS E BONUS EDILIZI DOPO IL TAGLIA CREDITI

- 10 GIUGNO 2024 -

RISPOSTE AI QUESITI PERVENUTI

INTERPRETAZIONE ART.1, CO.5, D.L. 39/2024-CONVERTITO IN LEGGE 67/2024

QUESITI

1. *L'art. 1 c. 5 della Legge 67/2024 prevede la possibilità di continuare ad utilizzare lo sconto in fattura a determinate condizioni. Tra queste, vi è la necessità di aver sostenuto delle spese per lavori già effettuati prima dell'entrata in vigore del decreto legge, e quindi prima del 29 Marzo 2024, documentata da apposita fattura. Se le spese sostenute sono relative alle spese per incantieramento cantiere e sono di modesta entità si rientra nell'ambito di applicazione del suddetto articolo?*

1 bis *Si chiede se una fattura di un piccolo importo relativi ai lavori di incantieramento, emessa il 27 Marzo 2024 e trasmessa allo sdi nei termini previsti Agenzia delle entrate (10 giorni) può essere idonea a dimostrare il suddetto requisito? In caso affermativo, ovvero nel caso in cui la fattura di piccolo importo per lavori di incantieramento dia la possibilità di continuare ad utilizzare lo sconto in fattura, ai sensi dell'art. 1 comma 5 della Legge 67/2024, è rilevante la modalità ed i termini di pagamento della fattura medesima? Ovvero incide sulla possibilità di usufruire di tale possibilità, se il pagamento sia avvenuto per cassa, sia ancora da pagare o tramite bonifico parlante? E sui termini? Ovvero se la fattura deve essere saldata prima dell'entrata in vigore del suddetto decreto.*

2 *Qualora si rientri nella fattispecie di cui all'art. 1 c. 5 della legge 67/2024 e si ha la possibilità di utilizzare lo sconto in fattura i crediti maturandi possono essere utilizzati in 4 anni? O devono essere utilizzati in 10 anni*

RISPOSTA

L'art.1, co.5, del DL 39/202 appone un'ulteriore condizione rispetto a quanto già previsto dal DL 11/2023 per poter continuare ad esercitare le opzioni per la cessione del credito e per lo sconto in fattura, relativamente alle ipotesi di lavori già autorizzati, con la presentazione della CILAS, e deliberati dai condomini ante 17 febbraio 2023 o, per i bonus ordinari, ai casi di lavori già iniziati a tale data o per i quali sia stato concluso un accordo vincolante con pagamento di una conto sempre entro il 17 febbraio 2023. In particolare, il DL 39/2024, intervenendo su queste fattispecie, prevede che la possibilità di continuare ad esercitare le suddette opzioni è ulteriormente subordinata al sostenimento di qualche "spesa, documentata da fattura, per lavori già effettuati".

L'ANCE sta interloquendo con l'Agazia delle Entrate e con il MEF per far sì che, in questo concetto, possano rientrare tutte le spese, comprovate da fatture, sostenute o dal beneficiario dei bonus o dalle imprese esecutrici o dai professionisti per acquisto di beni o servizi funzionali ai lavori agevolati, ancorché gli stessi non risultavano ancora materialmente iniziati alla data del 30 marzo scorso.

In base a questa lettura, sarebbe sufficiente la presenza di una spesa fatturata relativa anche ad attività di apprestamento del cantiere che è propedeutico all'inizio dell'intervento edile.

Tuttavia, fintantoché non venga ufficializzata questa interpretazione più ampia della norma di cui all'art.1, co.5 del DL 39/2024, ci si dovrebbe attenere prudenzialmente al dato letterale della stessa, che ammette la continuazione della cessione del credito e dello sconto in fattura nei casi in cui, oltre alle condizioni già fissate dal precedente DL 11/2023, al 30 marzo 2024:

- risultino sostenute spese (di qualsiasi importo), ossia, in base ai criteri generali previsti per tutti i bonus, risultino effettuati pagamenti con bonifico "parlante",
- le spese medesime siano attestate da fattura. In tal senso la fattura datata 27 marzo 2024, si intende anche emessa in tale data se inviata allo SDI entro i 12 giorni successivi, ossia nel rispetto del termine ordinariamente previsto dall'art.21, co.4, del DPR 633/1972 per la trasmissione delle fatture elettroniche al sistema di interscambio (cfr., in tal senso, Risposta AdE 103/2024);
- infine, la suddetta spesa, comprovata da fattura, sia riferita a "lavori già effettuati", ossia a lavorazioni edili. In questo senso, i lavori di preparazione del cantiere potrebbero rientrare tra i "lavori già effettuati" al 30 marzo, ove questi siano stati effettivamente di tipo edilizio (ad es. lo sbancamento del terreno), dovendo invece essere esclusi da tale espressione i lavori di natura diversa (ad es. il mero posizionamento di ponteggi).

Pertanto, per rispondere più chiaramente ai quesiti 1 e 1bis, assumendo un atteggiamento prudenziale basato su una lettura stringente della norma, si dovrebbe affermare che, al 30 marzo 2024, dovrebbe essere stata già iniziata l'esecuzione materiale dell'intervento agevolato (e non solo le attività propedeutiche agli stessi che non comportino lavorazioni edilizie) e, relativamente a questo, dovrebbero essere state pagate spese con "bonifico parlante", di qualsiasi importo e, per queste, dovrebbe essere stata emessa fattura. In particolare, la fattura si intende emessa entro il 30 marzo 2024, anche se è stata inviata allo SDI successivamente a tale data, purché entro i 12 giorni successivi, così come vuole il citato art.21, co.4 del DPR 633/1972.

Per quanto riguarda il quesito 2, si precisa che, al ricorrere delle suddette condizioni, l'impresa potrà continuare, anche dopo il 30 marzo scorso, a praticare lo sconto in fattura, acquisendo il credito d'imposta corrispondente alla detrazione, potendolo utilizzare in compensazione in 4 anni, se connesso al superbonus, o in 5 quote se relativo al Sismabonus ordinario o al bonus barriere architettoniche. L'obbligo di ripartire il bonus in 10 rate riguarda infatti solo il suo utilizzo come detrazione in dichiarazione dei

redditi, mentre non interessa quello relativo alla compensazione del credito d'imposta da parte dell'impresa che effettua lo sconto in fattura o del cessionario del credito stesso.

QUESITO

Abbiamo qualche cantiere condominio dove la Cilas è stata depositata entro il 17/02/2023. Sono stati pagati acconti dal condominio per spese tecniche e studio di fattibilità.

Abbiamo il contratto vincolante del condominio a nostro favore per eseguire i lavori e inoltre la delibera dell'assemblea condominiale.

Tutti questi documenti (a parte la Cilas che è stata depositata prima di febbraio 2023) hanno la data antecedente il 30/03/2024.

Possiamo avere lo sconto in fattura (70/30)?

RISPOSTA

Sulla base di una lettura testuale dell'art.1, co.5, del D.L. 39/2024, in caso di lavori eseguiti dai condomini con delibera e CILAS ante 17 febbraio 2023, ed agevolabili con il Superbonus, la possibilità di optare per lo sconto in fattura (e per la cessione del credito) viene mantenuta, aggiungendo tuttavia l'ulteriore condizione dell'effettivo avvio dei lavori con sostenimento di spese, comprovate da fatture, entro il 30 marzo 2024.

Nel caso di specie, quindi, tenuto conto del dato letterale della nuova disposizione, in mancanza di "lavori già effettuati" al 30 marzo 2024, pur autorizzati da CILAS e delibera condominiale risalenti a prima del 17 febbraio 2023, non sarebbe possibile usufruire dello sconto in fattura per le spese sostenute entro il 30 marzo e riferite a mere prestazioni professionali.

Per queste spese, quindi, in assenza di un intervento chiarificatore dell'Agenzia delle Entrate il beneficio fiscale potrà essere sfruttato sotto forma di detrazione nella dichiarazione dei redditi, con la precisazione che, ove le stesse si riferiscano al 2024, dovranno essere ripartite in 10 quote annuali (e non in 4 – cfr. art.4-bis, co.4-5, del D.L. 39/2024).

Come già evidenziato nell'ambito delle risposte ai precedenti quesiti riguardanti l'interpretazione dell'art.1, co.5, del DL 39/2024, l'ANCE ha già avviato le più opportune iniziative nelle competenti Sedi istituzionali affinché l'art.1, co.5, del D.L. 39/2024 venga interpretato in senso più ampio, salvaguardando coloro che, come nel quesito posto, alla data del 30 marzo 2024, avevano già pagato acconti ma dovevano ancora iniziare l'intervento già concordato e autorizzato dal punto di vista edilizio-urbanistico.

In particolare, l'ANCE ha chiesto all'Amministrazione finanziaria di chiarire che il concetto di:

- "spesa documentata da fattura" si riferisca a tutte le spese sostenute sia dal beneficiario dei bonus, sia dai fornitori, professionisti o imprese affidatarie dei lavori per l'acquisizione di beni o servizi funzionali ai lavori affidati;
- "lavori già effettuati" si riferisca, in senso ampio, agli acquisiti e prestazioni anche propedeutiche alla materiale esecuzione delle lavorazioni edili (ivi comprese, ad es. le prestazioni professionali relative ai lavori da eseguire), da considerarsi effettuate alla data del 30 marzo 2024, in quanto documentate dalla relativa fattura emessa prima di tale data.

In questo senso, ove venisse accolto questo orientamento dall'Agenzia delle Entrate, anche le spese riferite allo studio di fattibilità e ad altre prestazioni professionali, pagate dal condominio prima del 30 marzo 2024, ma in mancanza di avvio materiale dell'intervento edilizio, potrebbero essere ammissibili allo sconto in fattura, come modalità alternativa di fruizione del Superbonus.

QUESITO

Stiamo operando in un cantiere che entro il 30/03/2024 ha visto realizzarsi queste fattispecie:

1- Cilas presentata entro il 17 febbraio 2023, data inizio lavori in data 25/11/2022

2-Avvio lavori presentato in notifica preliminare ATS ancora nel 2022

3-Autorizzazione paesaggistica acquisita nel 2022

4-Fattura ricevuta dal committente per lavori già effettuati da parte di un'altra impresa entro il 30/03/2024 ma non pagata entro quella data con bonifico parlante

5-Fattura ricevuta del committente e pagata (con bonifico parlante) in dicembre 2023 emessa da parte di un professionista (progettista).

E' possibile procedere con lo sconto in fattura?

RISPOSTA

Come precedentemente evidenziato, in assenza di chiarimenti ministeriali, che ammettano un'interpretazione più ampia della norma, come auspicata e sollecitata dall'ANCE, si ritiene maggiormente prudentiale attenersi ad una lettura stringente del dettato normativo di cui all'art.1, co.5, del DL 39/2024, che vuole che, al 30 marzo 2024, le spese:

- siano sostenute, ossia, in base ai criteri generali previsti per tutti i bonus, siano state pagate con bonifico “parlante”,
- siano attestate da fattura,
- siano riferite a “lavori già effettuati”, ossia a lavorazioni edili.

Nel caso di specie, purtroppo, l'unica fattura relativa a lavori già eseguiti non risulta essere stata pagata alla data del 30 marzo scorso, per cui, in attesa di indicazioni “estensive” da parte dell'Agenzi delle Entrate, non vengono soddisfatte le condizioni desumibili dalla stretta lettura del dato normativo.

QUESITO

1) soggetto residente in Svizzera che ha sostenuto spese Superbonus nel 2023 ma che non ha fatto la comunicazione di opzione per la cessione del credito/sconto in fattura entro aprile 2024.

Si considera come se avesse usufruito della prima rata in dichiarazione (anche se materialmente non è stato fatto) e pertanto non può più cedere le rate residue?

2) la sorella del soggetto residente in Svizzera, anche lei proprietaria dell'immobile, non ha sostenuto spese nel 2023 -che invece ha sostenuto interamente il fratello -ma le sosterrà nel 2024. L'intervento edilizio è il medesimo sull'abitazione di proprietà di entrambi. Poiché nel 2024 le spese saranno sostenute dalla sorella la quale vuole optare per la cessione del credito/sconto in fattura e la ratio della norma sembra essere quella di colpire le cilas c.d. “dormienti”, si può considerare che ci sia stato comunque un sostenimento delle spese entro il 30 marzo 2024 (anche se pagate da soggetti diversi) in quanto sono riferite al medesimo intervento? Può conseguentemente continuare ad usufruire della cessione del credito/sconto in fattura per le spese che sosterrà nel 2024?

RISPOSTA

Dando per scontato che si tratti di unità abitativa in condominio (e non di unifamiliare), si osserva che:

- **quesito 1):** relativamente alle spese sostenute nel 2023, in realtà non si può parlare di cessione di “rate residue”, visto che teoricamente è ancora possibile inserire ed utilizzare la prima quota nella dichiarazione dei redditi 2024, non essendo scaduto il termine di presentazione. Pertanto, qualora il soggetto presenti dichiarazione dei redditi in Italia ed abbia capienza IRPEF, sarebbe ancora in tempo per usufruire del Superbonus come detrazione (essendo spese del 2023, la ripartizione sarà in 4 quote, visto che l'obbligatoria suddivisione in 10 rate riguarda le spese sostenute dal 1° gennaio 2024). Diversamente, non avendo comunicato l'opzione per cessione/sconto entro il 4 aprile scorso e non essendo più possibile avvalersi della “remissione in bonis”, il medesimo soggetto non potrà più cedere il credito per le spese 2023,

- **quesito 2):** la sorella comproprietaria, per le spese 2024, potrà usufruire del Superbonus (al 70%), o in dichiarazione dei redditi da presentare nel 2025 e con suddivisione in 10 quote annuali, sempreché presenti dichiarazione dei redditi in Italia ed abbia capienza IRPEF, oppure potrà optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, trasmettendo la comunicazione all’Agenzia delle Entrate entro il 16 marzo 2025. Ovviamente, in quest’ultimo caso, devono ricorrere le condizioni previste dall’art.1, co.5, del DL 39/2024, ossia, assumendo prudenzialmente un orientamento basato sullo stretto tenore letterale della norma (senza tener conto, quindi, della lettura più ampia da noi auspicata e sollecitata), è necessario che, oltre alla CILAS ed alla delibera assembleare ante 17 febbraio 2023, siano presenti al 30 marzo 2024: pagamenti (quindi bonifici) di spese, comprovate da fatture, relative a lavori già effettuati. In tal senso, a nostro avviso, tali condizioni sono soddisfatte anche se bonifici e fatture per spese ante 30 marzo 2024 risultino intestate all’altro proprietario/beneficiario, tenuto conto che si tratta del medesimo intervento e della stessa unità abitativa.

QUESITO

Ma queste condizioni riguardano anche le singole unità immobiliari o solo per condomini e minicondomini?

RISPOSTA

Come già evidenziato, la disposizione di cui all’art. 1, co.5, del D.L. 39/2024 che, ai fini del Superbonus, consente ancora lo sconto in fattura e la cessione del credito se, al 30 marzo 2024, è stata sostenuta qualche “spesa, documentata da fattura, per lavori già effettuati”, opera per le sole fattispecie per le quali il beneficio fiscale è ancora applicabile, tra cui gli interventi sui condomini e sui mini condomini in monoproprietà, con CILAS già presentata al 17 febbraio 2023, per i quali l’agevolazione spetta per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2025 (con riduzione della percentuale di detrazione al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025). Per gli interventi sugli edifici unifamiliari, invece, il Superbonus è scaduto il 31 dicembre 2023.

QUESITO

Perché spese “comprovate da fattura” e non da bonifico parlante?

RISPOSTA

Per continuare ad utilizzare lo sconto in fattura e la cessione del credito, il citato art.1, co.5, del D.L. 39/2024 richiede, oltre alle condizioni già stabilite dal D.L. 11/2023 (CILAS al 17 febbraio 2023 e eventuale delibera condominiale), che al 30 marzo 2024 sia stata “sostenuta” qualche spesa, “documentata da fattura, per lavori già effettuati”. E’

pertanto la norma stessa che, al fine specifico di garantire la continuazione delle citate opzioni, dà rilevanza anche alla fattura come attestazione di sostenimento della spesa.

QUESITO

In caso di sostenimento di spese per lavori preparatori (es. scavi e lavori rimozione cavi presenti sulla facciata) prima del 29-03-2024, pagati con carta di credito o assegno posso ancora fare la cessione del credito?

RISPOSTA

Come già evidenziato, da una stretta lettura dell'art.1, co.5, del D.L. 39/2024, ai fini del mantenimento della possibilità di effettuare la cessione del credito e lo sconto in fattura, oltre a quanto già previsto dal D.L. 11/2023 (CILAS e delibera condominiale ante 17 febbraio 2023) occorre che al 30 marzo 2024 siano state sostenute spese, documentate da fattura, per lavori già avviati.

Nel caso di specie, si precisa che, se l'intervento è stato eseguito da un condominio, il pagamento con mezzi diversi dal bonifico "parlante" (carta di credito, assegno) non consente in via generale la fruizione dei bonus fiscali in nessuna forma (e quindi neanche la cessione del credito). Ciò ancorché le lavorazioni preparatorie già eseguite e documentate da fattura al 30 marzo 2024 si ritiene possano rientrare nel novero dei "lavori avviati" di tipo edilizio.

Diversamente, nell'ipotesi in cui i predetti lavori preparatori vengano eseguiti da un'impresa su un immobile di proprietà, si evidenzia che ai fini dei benefici fiscali riconosciuti per i soggetti titolari di attività d'impresa (ad es. Ecobonus ordinario), non ricorre l'obbligo di pagamento con bonifico, ma sono ammessi anche ulteriori modalità. Quindi, in presenza di tutte le condizioni richieste dalla normativa, in caso di pagamento delle spese, prima del 30 marzo 2024, con assegno o carta di credito, per lavorazioni edili già eseguite, l'impresa può optare per la cessione del credito.

CILA E VARIANTI IN CORSO D'OPERA

QUESITO

Si chiede, considerando che la norma consente le varianti in corso d'opera di CILA depositate, se variando una CILA semplice (no superbonus) depositata per un intervento di Bonus Facciate non ancora completato la stessa possa essere utilizzabile per proseguire i lavori con un intervento di sismabonus ordinario e/o ecobonus ordinario? E se, considerato che nel 2021 è stata pagata la fattura per l'esecuzione del bonus facciate, la stessa possa essere utilizzabile come requisito di "spesa documentata da apposita fattura" prevista dall'art. 1 c. 5 della Legge 67/2024?

RISPOSTA

In linea generale, la variante in corso d'opera che non si considera nuovo titolo edilizio fa mantenere la validità del provvedimento abilitativo originario. In tal senso, i lavori potrebbero essere integrati con le caratteristiche richieste per fruire di altri bonus rispetto al *bonus facciate*. Tuttavia, soprattutto per il *Sismabonus*, sono richiesti adempimenti propedeutici all'avvio dei lavori, quale la presentazione allo sportello comunale della dichiarazione sulla classificazione sismica dell'edificio ante lavori e di quella conseguibile a seguito degli stessi (cd Allegato B), la cui inosservanza non consente l'accesso al beneficio.

Nel caso di specie, quindi, sicuramente non sarebbe consentita la fruizione del *Sismabonus*, anche alla luce del fatto che i lavori sono iniziati già nel 2021, per cui non sarebbe possibile nemmeno avvalersi della cd. *remissione in bonis* (art.2, co.1, DL 16/2012 – legge 44/2012 e art.2-ter, co.1, lett.c, DL 11/2023 – legge 38/2023).

Altro fattore da considerare è relativo all'eventuale utilizzo integrale del cd *bonus facciate* (art.1, co. 219-223, della legge 160/2019) sottoforma di sconto in fattura già con la prima (e unica) fattura emessa nel 2021, evidenziando in essa lo sconto pari al 90% del corrispettivo e saldando il restante 10% con bonifico parlante entro il 31 dicembre 2021 (in base alla CM 16/E/2021, infatti, anche con a seguito dell'applicazione della "normativa antifrode" ai bonus ordinari diversi dal 110%, era comunque possibile rilasciare l'attestazione della congruità dei costi, necessaria per effettuare lo sconto in fattura, anche in assenza di un SAL o di una dichiarazione di fine lavori, purché l'intervento a cui le spese attestata si riferivano fosse almeno iniziato).

In questo caso, sarebbe stato già integralmente utilizzato il *bonus facciate*, per cui la prosecuzione e la conclusione dell'intervento, non solo non potrebbe essere agevolato con un'ulteriore agevolazione, ma costituirebbe presupposto essenziale per non decadere dal bonus medesimo. In tal senso, occorre sottolineare, tra l'altro, che per il *bonus facciate* dovevano comunque essere soddisfatti i medesimi requisiti energetici previsti per l'Ecobonus (di cui al DM 6 agosto 2020), in caso di lavori che influivano dal punto di vista termico o che, comunque, interessavano il 10% della superficie disperdente lorda dell'edificio. Pertanto, in tali casi, il *bonus facciate* si poteva considerare "assorbente" l'Ecobonus per interventi eseguiti sulle medesime porzioni immobiliari.

Alla luce di quanto sinora osservato e considerando che si tratta di intervento iniziato e fatturato, almeno in parte, nel 2021, si ritiene piuttosto incerta l'ammissibilità del comportamento proposto, in quanto potrebbe essere oggetto di contestazione da parte dell'Agenzia delle Entrate in sede di eventuale verifica fiscale.

ENTI DEL TERZO SETTORE (ONLUS-ODV-APS)

QUESITO

Ho letto che l'art.2 comma 5 D.L.39-2024, riguardante le Cilas dormienti, non dovrebbe riguardare gli interventi degli enti del terzo settore che, diversamente dai cd. "interventi diversi dai condomini" (art.2 comma 2 lett. a) D.L. 11-2023), sono disciplinati da un comma specifico (3 bis dell'art.2 D.L.11/2023).

RISPOSTA

Si conferma che le disposizioni dell'art.1, co.5, del D.L. 39/2024, convertito nella legge 67/2024, che, rispetto a quanto già previsto dal D.L. 11/2023, limita ulteriormente la possibilità di esercitare le opzioni per lo sconto in fattura e la cessione del credito, imponendo la nuova condizione relativa al "sostenimento di spese, comprovate da fatture, entro il 30 marzo 2024" non riguarda gli Enti del terzo settore (ONLUS, OdV, APS) e gli IACP.

Tuttavia, per questi soggetti, dal 30 marzo 2024, la facoltà di opzione per queste modalità alternative di utilizzo dei bonus fiscali è stata eliminata (cfr. art.1, co.1, lett.a, del D.L. 39/2024, convertito nella legge 67/2024), ad eccezione delle ipotesi in cui, alla data del 30 marzo 2024:

- **relativamente al Superbonus¹:**
 - risulti presentata la CILAS e, per i condomini, anche adottato la delibera di approvazione dei lavori,
 - risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo in caso di demolizione e ricostruzione.
- **per gli altri bonus (Ecobonus e Sismabonus ordinari)²:**
 - risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;
 - se non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo (quindi per interventi di "edilizia libera"), siano già iniziati i lavori oppure, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia 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.

¹ Cfr. art.1, co. 1, lett.a, e co.2, lett.a, b, c, del D.L. 39/2024, che richiama l'art.2, co.3-bis, del D.L. 11/2023, convertito nella legge 38/2023.

² Cfr. art.1, co. 1, lett.a, e co.2, lett.d, ed e del D.L. 39/2024, che richiama l'art.2, co.3-bis, del D.L. 11/2023, convertito nella legge 38/2023.

Si precisa che, per gli Enti del terzo settore (non anche per gli IACP), per il 2025, è stato istituito uno specifico Fondo pari a 100 milioni di euro, per riconoscere un contributo per l'esecuzione di interventi di riqualificazione energetica e strutturale (*Superbonus* ed *Eco* e *Sismabonus* ordinari) realizzati su immobili iscritti nello stato patrimoniale ed utilizzati direttamente per lo svolgimento della loro attività. Per usufruirne, gli Enti devono essere già costituiti al 29 maggio 2024 (data di entrata in vigore della legge 67/2024, di conversione del DL 39/2024) e presentare un'apposita istanza all'ENEA, con modalità che verranno definite da un apposito decreto, non ancora emanato.

QUESITO

Per i lavori di ONLUS (superbonus 110%) è possibile variare la CILAS introducendo lavorazioni aggiuntive (trainanti /trainati)?

RISPOSTA

Al riguardo, occorre precisare che la specifica disposizione dell'art.2-bis del D.L. 11/2023 – legge 38/2023, relativa all'ammissibilità delle varianti in corso d'opera (alla CILAS per il Superbonus, ovvero ad altro titolo abilitativo, per i bonus ordinari), ai fini del mantenimento della validità dell'originario titolo edilizio sul medesimo fabbricato, era stata riferita alla possibilità di continuare ad utilizzare, anche dopo il 17 febbraio 2023, l'aliquota del 110%, anziché quella del 90% (per il Superbonus), nonché le opzioni per la cessione del credito e lo sconto in fattura (sia per il Superbonus che per gli altri bonus ordinari).

Ciò premesso, in assenza di precisazioni ministeriali sul punto, si potrebbe ritenere che, anche nel caso di specie, la presentazione, dopo il 30 marzo 2024, di una variante alla CILAS originaria, che non configuri nuovo titolo edilizio, consenta di usufruire dello sconto in fattura e della cessione del credito, secondo le disposizioni del D.L. 39/2024 previste per gli Enti del terzo settore.

SISMABONUS ACQUISTI

QUESITO – Sismabonus acquisti in zone interessate da eventi sismici

ANCE ha confermato che l'incentivo "Sismabonus acquisti" nel cratere segue la normativa ordinaria, quindi scade il 31/12/2024 all'85% e non 110%.

In merito alla scadenza ed al bonus rafforzato, si osserva:

a) *Il comma 4 dell'art. 119 del dl 34/20 eleva al 110% la detrazione per l'acquisto di case antisismiche (1-septies)*

b) Il comma 4ter aumenta del 50% il limite delle spese ammesse alla fruizione degli incentivi sisma bonus (di cui ai commi precedenti e dunque anche il comma 4 con 1-septies) per gli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dal sisma.

c) Il comma 8ter fissa al 31 dicembre 2025 scadenza della detrazione per gli incentivi fiscali di cui ai commi 1-ter, 4-ter e 4-quater che spetta, in tutti i casi disciplinati dal comma 8-bis,

d) Il comma 8bis individua i soggetti beneficiari nei condomini e nelle persone fisiche di cui al comma 9, lettera a), e dai soggetti di cui al comma 9, lettera d-bis) per interventi compresi quelli effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione (requisito 1-septies)

Dalla lettura congiunta si dovrebbe evincere che, per le case danneggiate dal sisma, anche per l'acquisto di case antisismiche valga il superbonus rafforzato (comma 4ter che richiama il comma 4 e dunque anche 1septies), con scadenza 31.12.2025 (8ter che richiama 4ter) limitatamente alle persone fisiche (8bis).

RISPOSTA

Con riferimento al quesito posto, si precisa che l'applicabilità del Superbonus (per interventi di efficientamento energetico ed antisismico), nei comuni interessati da eventi sismici, nella misura del 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2025, viene riconosciuta *"in tutti i casi disciplinati dal comma 8-bis"* dell'art.119 del D.L. 34/2020 e, quindi, per i soggetti ivi elencati (cfr. anche l'art.119, co.8-ter, del medesimo D.L.).

Si tratta, in particolare, dei condomini, dei cd. "mini-condomini in mono-proprietà o in comproprietà", degli Enti del terzo settore (ONLUS, ODV, APS), delle persone fisiche che effettuano interventi sulle singole unità poste all'interno dello stesso condominio o edificio o su edifici unifamiliari, degli IACP e delle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, che effettuano interventi, ivi compresi quelli di demolizione e ricostruzione, sui propri immobili.

Questa lettura della disciplina viene, infatti, confermata anche dall'Agenzia delle Entrate, nella C.M. 13/E/2023 (cfr. par. 1.3) con la quale è stato chiarito che l'obiettivo della disposizione è quello di agevolare la ricostruzione degli edifici nelle zone sismiche, nelle fattispecie che ricollegano il Superbonus alla ricostruzione degli edifici danneggiati.

In questo senso, nel medesimo documento di prassi viene specificato che *"il richiamo contenuto nel comma 8-ter a «tutti i casi disciplinati dal comma 8-bis» del medesimo articolo 119 comporta che la proroga al 31 dicembre 2025 della detrazione nella misura "piena" del 110 per cento delle spese sostenute, ivi disposta, riguarda gli interventi ammessi al Superbonus effettuati dai soggetti elencati nel citato comma 8-bis e realizzati su edifici residenziali o a prevalente destinazione residenziale, ivi compresi gli edifici unifamiliari (...)"*.

Tenuto conto dell'espresso richiamo ai soggetti di cui al co.8-bis che eseguono gli interventi su immobili interessati dagli eventi sismici, si deve ritenere che la possibilità di applicare il *Super-Sismabonus* al 110% fino al 2025 non riguarda il *Sismabonus acquisti* che, nell'ambito della disciplina del *Superbonus*, è disciplinato espressamente nel solo co.4 del medesimo art.119 del DL 34/2020, e non anche dal ciato co.8-bis dello stesso articolo. Pertanto, anche relativamente alle zone colpite dagli eventi sismici, il *Sismabonus acquisti* risulta applicabile nella misura ordinaria (75% o 85% sino ad un massimo di 96.000 euro) per i rogiti stipulati entro il prossimo 31 dicembre 2024.

Sul tema, si precisa ulteriormente che, anche a seguito del D.L. 39/2024, nell'ipotesi in cui alla data del 17 febbraio 2023 risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo all'intervento di demolizione e ricostruzione (senza le ulteriori condizioni legate all'effettivo avvio dello stesso), resta confermata la possibilità di optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, con il recupero del credito d'imposta in capo al cessionario o all'impresa che ha praticato lo sconto in 5 anni. Diversamente, in caso di fruizione dell'agevolazione in dichiarazione dei redditi, la stessa deve essere ripartita in 10 quote annuali (e non in 5 – cfr. art.4-bis, co.4-5, del D.L. 39/2024).

QUESITO

Si chiede quali siano, ad oggi, le condizioni che consentono di fruire del Sismabonus acquisti e le sue modalità di utilizzo.

Nello specifico si chiede, alla luce delle recenti modifiche normative, relativamente al Sismabonus acquisti, quali siano le regole di esercizio delle opzioni per la cessione del credito/sconto in fattura e quelle relative all'utilizzo diretto della detrazione in dichiarazione dei redditi.

Infine, in tema di applicabilità del Sismabonus acquisti, si chiede conferma se sia ancora possibile, e a quali condizioni, la compravendita di immobili accatastati come "in corso di costruzione" o in altre categorie "fittizie" entro il termine di vigenza dell'agevolazione (31 dicembre 2024), come da Risoluzione dall'Agenzia delle Entrate n. 14/E dell'8 marzo 2024.

RISPOSTA

Con riferimento all'applicabilità del *Sismabonus acquisti*, anche dopo il D.L. 39/2024, convertito nella legge 67/2024, viene mantenuta la possibilità di optare per la cessione del credito e per lo sconto in fattura se, alla data del 17 febbraio 2023, risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo all'intervento, come in origine previsto dal D.L. 11/2023,

convertito nella legge 38/2023 e senza le ulteriori condizioni legate all'effettivo avvio dei lavori, stabilite dall'art.1, co.5, del D.L. 39/2024.

Invece, in caso di utilizzo del Sismabonus acquisti sotto forma di detrazione in dichiarazione dei redditi, per i rogiti stipulati dal 1° gennaio 2024, è stata stabilita la ripartizione della detrazione in 10 quote annuali (anziché in 5, cfr. l'art.4-bis, co.4-5, del D.L. 39/2024).

L'agevolazione è applicabile fino al 31 dicembre 2024 (cfr. art.16, co.1-bis, del D.L. 63/2013, convertito in legge 90/2013).

Restano, altresì, confermati i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate con la R.M. 14/E/2024, relativamente alla possibilità di usufruire del Sismabonus acquisti sull'acquisto di un immobile accatastato in F/3-Unità in corso di costruzione, o in una delle altre categorie catastali cd. "fittizie" (quali l'F/4 – Unità in corso di definizione), sul quale alla data del rogito, siano stati conclusi esclusivamente lavori strutturali e non anche quelli di "finitura".

In questo caso, è necessario che gli interventi di demolizione e ricostruzione effettuati abbiano determinato la riduzione di classe sismica asseverata. Resta fermo che, anche in tale ipotesi, la vendita deve essere effettuata con rogito entro il 31 dicembre 2024.

QUESITO

Potete cortesemente riferire bene la normativa applicabile al sisma bonus acquisti, perché ci sono delle norme non richiamate; per cui ho molti dubbi. Nel mio caso il permesso risale al 3.11.2021

RISPOSTA

Come già precisato, ai fini del Sismabonus acquisti, anche dopo la conversione in legge del D.L. 39/2024 la cessione del credito e lo sconto in fattura sono ancora possibili se, al 17 febbraio 2023, risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo all'intervento, senza le ulteriori condizioni legate all'effettivo avvio dei lavori, stabilite dall'art.1, co.5, del medesimo D.L. 39/2024.

Se si intende, invece, utilizzare il Sismabonus acquisti come detrazione nella dichiarazione dei redditi, per i rogiti stipulati dal 1° gennaio 2024, la stessa deve essere ripartita in 10 quote annuali (anziché in 5, cfr. l'art.4-bis, co.4-5, del D.L. 39/2024).

Questo beneficio fiscale si applica fino al 31 dicembre 2024 (cfr. art.16, co.1-bis, del D.L. 63/2013, convertito in legge 90/2013).

SISMABONUS PER TITOLARI DI REDDITO D'IMPRESA – ALTERNATIVITA' CON SISMABONUS ACQUISTI

QUESITO

Nel caso l'impresa proprietaria dell'immobile opti per non consentire al cliente l'acquisto della casa con l'incentivo "case antisismiche", può beneficiare del Sismabonus ordinario e dell'ecobonus ordinario all'85%.

In questo caso, e sempre parlando di case danneggiate dal sisma, è consentito l'aumento del 50% del limite di spesa da € 96.000,00 ad € 144.000,00 ad alloggio?

RISPOSTA

Nella diversa ipotesi descritta nel caso di specie, relativa ad un intervento di recupero nel cratere, eseguito da un'impresa su un'immobile a destinazione residenziale di proprietà, si precisa che la stessa può usufruire dell'Ecobonus e Sismabonus ordinari entro la fine del 2024 (in caso di Sismabonus secondo le modalità - utilizzo in dichiarazione o opzione per sconto in fattura/cessione de credito - sopra precisate).

Trattandosi di un intero immobile posseduto da un'impresa, infatti, il Superbonus (anche "rafforzato" per gli interventi nelle zone terremotate) non si rende applicabile, essendo l'agevolazione destinata, in linea generale, agli interventi eseguiti da persone fisiche (con le sole eccezioni espressamente previste dalla normativa).

SUPERBONUS ZONE TERREMOTATE – REGIONE SICILIA

QUESITO

Premesso che:

- **l'art. 1, al comma 3** prevede che l'esercizio delle opzioni per la **cessione del credito** e per lo **sconto in fattura** viene mantenuto per gli **interventi da Superbonus** (sia **Superbonus combinato** – art. 119, comma 1-ter e comma 4-quater che **Superbonus rafforzato**- art. 119, comma 4-ter) effettuati su immobili danneggiati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 1 aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, situati nelle Regioni diverse da Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria, qualora in data precedente al 30 marzo 2024:
 - a) risultati presentata la **CILAS**, in caso di interventi diversi da quelli condominiali

b) risultati adottata la **delibera assembleare** e presentata la **CILAS**, in caso di interventi condominiali

c) risultati presentata l'**istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo**, in caso interventi di demolizione e ricostruzione

d) **oppure, in alternativa**, sia stata **presentata l'istanza per la concessione di contributi**

In riferimento all'**Area Etna**, si precisa che, con Ordinanza Commissariale n.71 del 1° marzo 2023, è stato **fissato al 24 Luglio 2023 il termine per la presentazione delle istanze di contributo per la ricostruzione**. Il rispetto del suddetto termine quindi consentirebbe agli interessati di fruire dei benefici del Superbonus combinato.

Posto che il Commissario con:

- Ordinanza 71 del 1° marzo 2023 ha fissato un termine di presentazione delle istanze di contributo con data antecedente al 30 marzo 2024 (24 luglio 2023)
- Comunicato 17 del 19 aprile 2021 ha disciplinato le modalità per la rinuncia del contributo mediante apposita "**dichiarazione art.119 c. 4 ter D.L.34/2020**", al fine di consentire agli interessati di fruire del Superbonus rafforzato
- Comunicato 80 del 13 aprile 2023 ha previsto la possibilità di revoca della "**dichiarazione art.119 c. 4 ter D.L.34/2020**", da effettuarsi comunque entro gli stessi termini previsti per la richiesta di contributo (24 luglio 2023)
- Il **Comunicato n. 107 dell'11 giugno 2024**, con il quale il Commissario ha reso noto che, anche alla luce delle nuove disposizioni del D.L. 39/2024, è in corso di valutazione con il "Dipartimento casa Italia" l'ipotesi di ammissibilità della revoca della rinuncia al contributo pubblico (rinuncia necessaria per usufruire del Super Sismabonus "rafforzato"), mediante la quale i beneficiari potrebbero tornare ad usufruire del Super Sismabonus (non "rafforzato") per la parte eccedente il contributo pubblico.

Il medesimo comunicato precisa che la revoca alla rinuncia al contributo pubblico potrebbe essere ammissibile solo nell'ipotesi in cui la dichiarazione di rinuncia si intervenuta entro il 31.07.2023, data ultima per la richiesta di contributo. Diversamente, in caso di inizio dei lavori, la revoca non sarebbe in ogni caso consentita, anche se presentata entro il predetto termine.

Alla luce dell'ultima modifica normativa e del Comunicato n. 107/2024,

SI CHIEDE

*se sia corretto affermare che **potranno usufruire della cessione e dello sconto in fattura:***

1. **Coloro i quali hanno presentato "istanza di contributo" entro il 24 luglio 2023 - SUPERBONUS COMBINATO**

2. *Coloro i quali hanno presentato “dichiarazione art.119 c. 4 ter D.L.34/2020” entro il 24 luglio 2023 - SUPERBONUS RAFFORZATO*
3. *Coloro i quali hanno presentato “dichiarazione art.119 c. 4 ter D.L.34/2020” entro il 24 luglio 2023, e successivamente, entro la medesima data, hanno richiesto la revoca della suddetta dichiarazione e presentato istanza di contributo – SUPERBONUS COMBINATO*

RISPOSTA

Si concorda sul fatto che la presentazione dell’istanza di contributo, o la dichiarazione di rinuncia allo stesso, entro il termine del 24 luglio 2023 consente la continuazione dell’esercizio delle opzioni per la cessione/sconto in quanto comunque effettuata entro la data del 30 marzo 2024, ossia del termine ultimo fissato dal D.L. 39/2024 per soddisfare la condizione a tal fine apposta.

Le stesse considerazioni si ritengono valide anche alla luce delle indicazioni del Comunicato n. 107/2024 del Commissario straordinario, tenuto conto che entro la scadenza di luglio 2023 doveva esser fatta la richiesta dell’originario contributo pubblico post-sisma.

Per quel che riguarda, invece, coloro che avevano presentato nei termini la rinuncia al contributo pubblico, ed hanno poi avviato i lavori, il Comunicato 107/2024 chiarisce che non è più possibile presentare la revoca della rinuncia al contributo pubblico. In questo caso, quindi, resterebbe ferma la fruibilità del Superbonus “rafforzato”, con la precisazione che, avendo già avviato i lavori, si presuppone la verifica della condizione della presentazione del relativo titolo abilitativo entro il 30 marzo 2024 per poter usufruire dell’agevolazione nelle forme alternative dello sconto in fattura e della cessione del credito.

Diversamente, nell’ipotesi in cui si fosse presentata la rinuncia al contributo entro la predetta scadenza di luglio 2023 (con ammissibilità della revoca), ai fini della fruibilità del bonus fiscale nelle forme della cessione del credito e dello sconto in fattura, occorre comunque verificare se il titolo abilitativo (o l’istanza di contributo) è stato presentato entro il 30 marzo 2024.

Difatti, il termine di luglio 2023, previsto dalle Ordinanze e richiamato nel citato Comunicato, e quello del 30 marzo 2024 hanno diversi ambiti operativi e finalità: il primo riguarda la presentazione delle istanze e delle dichiarazioni connesse ai contributi pubblici per la ricostruzione (o loro rinuncia), mentre la data del 30 marzo 2024 è quella ultima per verificare l’avvenuta presentazione della CILAS o dell’istanza di contributo per la conferma dell’accesso alle opzioni per la cessione del credito o per lo sconto in fattura. E’ pertanto necessario controllare, di volta in volta e per ciascuna situazione specifica, l’effettivo rispetto, o meno, di entrambe le scadenze.

QUESITO

Visto il disposto normativo che mantiene salva la possibilità di esercitare l'opzione di cessione/sconto se si è presentata istanza per la concessione di contributo entro il 30 marzo 2024,

SI CHIEDE

*se il termine del 24 luglio 2023, fissato dal Commissario Straordinario Ricostruzione Area Etnea, possa intendersi superato dal dettato normativo. Pertanto, si chiede se coloro, che soddisfino i requisiti di cui alle superiori lettere a), b) e c) ed abbiano presentato **dichiarazione art.119 c. 4 ter D.L.34/2020 anche successivamente al 24 luglio 2023**, possano usufruire della cessione o dello sconto in fattura*

RISPOSTA

In linea generale, la ratio della norma (art.1, co.3, del DL 39/20204-legge 67/2024) che ha inserito anche la presentazione dell'istanza di concessione dei contributi entro il 30 marzo 2024, quale condizione per mantenere le opzioni per la cessione del credito e per lo sconto in fattura per gli interventi eseguiti su immobili danneggiati da eventi sismici, è quella di garantire tale possibilità anche nei casi in cui, per la ricostruzione, non è possibile acquisire la CILAS mentre la richiesta del contributo equivale al titolo abilitativo all'intervento medesimo. La volontà del Legislatore è stata infatti quella di salvaguardare l'esercizio delle suddette opzioni per i lavori già autorizzati alla data di entrata in vigore della norma (30 marzo 2024) che ha eliminato tale possibilità.

Pertanto, come già precedentemente evidenziato, le disposizioni delle Ordinanze richiamate nel quesito e quelle contenute nel DL 39/2024 hanno diversi ambiti operativi e finalità: le prime regolano la presentazione delle istanze e delle dichiarazioni connesse ai contributi pubblici per la ricostruzione, mentre il DL 39/20204 fissa le condizioni per continuare ad usufruire del Superbonus nelle forme alternative della cessione del credito e dello sconto in fattura. In tal senso, si ritiene che il termine del 30 marzo 2024, stabilito dal DL in esame non si sostituisce a quello del 24 luglio 2023 che, pertanto, si deve ritenere ancora vigente e non superato.

Ciò implica che, ai fini del mantenimento delle opzioni per la cessione/sconto, si ritiene rilevante la presentazione dell'istanza di concessione del contributo pubblico solo laddove la stessa sia stata validamente presentata entro i termini a tal fine fissati dalle Ordinanze (nel caso in esame entro il 24 luglio 2023). Allo stesso modo, ai fini del mantenimento delle citate opzioni anche relativamente al cd "Superbonus rafforzato" (art.119 c. 4 ter D.L.34/2020) si ritiene rilevante il rispetto della data fissata dalle

Ordinanze per l'invio della dichiarazione di rinuncia al contributo (che costituisce presupposto per l'accesso alla maggiorazione del 50%).

Pertanto, nel caso in cui la dichiarazione sia stata presentata oltre il 24 luglio 2023, si potrà continuare ad esercitare le opzioni per cessione/sconto sino al 2025 per il Superbonus al 110% (non "rafforzato"), in presenza delle condizioni previste dall'art.1, co.3, del DL 39/2024 (CILAS o titolo abilitativo, etc, entro il 30 marzo 2024). Peraltro, quest'ultima argomentazione si ritiene valida anche alla luce dello stesso Comunicato 107/2024, dalla lettura del quale si desume che non viene ritenuta ammissibile la tardiva rinuncia al contributo (oltre la scadenza di luglio 2023).

QUESITO

Considerato che:

- **l'art.1 bis, al comma 1** prevede l'istituzione di un **fondo per il 2025, dell'importo totale di 35 milioni di euro**, finalizzato a riconoscere un contributo a favore dei soggetti che sostengono spese per gli **interventi da Superbonus (esclusivamente per l'opzione del cd. Superbonus combinato**, con il rinvio al comma 1-ter [Combinato con interventi di efficienza energetica] comma 4-quater [Combinato con interventi antisismici] dell'art. 119) **nei comuni colpiti da eventi sismici** verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, **situati nelle Regioni diverse da Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria**
- con l'Ordinanza 71 del 1° marzo 2023 è stato fissato il termine del 24 luglio 2023 di presentazione delle istanze di contributo

SI CHIEDE

Se sia corretto affermare che a detto fondo possano accedere esclusivamente coloro i quali hanno presentato istanza di contributo entro i termini previsti dall'Ordinanza Commissariale n.71/2023, ovvero entro il 24 luglio 2023.

Considerato, inoltre, che il suddetto fondo non è destinato a finanziare le opzioni per la cessione del credito e per lo sconto in fattura, stante l'assenza al richiamo all'art. 2 comma 1 del DL 11/2023,

SI CHIEDE

se sia corretto affermare che l'eventuale contributo viene riconosciuto esclusivamente ai soggetti che sostengono le spese e utilizzano l'agevolazione fiscale mediante utilizzo diretto in dichiarazione dei redditi.

RISPOSTA

Data la genericità della norma, si ritiene che, per definire con esattezza la platea dei soggetti che potranno accedere al Fondo medesimo, ossia se si tratti solo di quelli che abbiano presentato istanza per i contributi per ricostruzione entro i termini e di coloro

che utilizzeranno il Superbonus in dichiarazione dei redditi, sia essenziale attendere le prescrizioni del DPCM che dovrà essere emanato per definire le modalità operative del Fondo, il contenuto delle istanze d'accesso, il limite massimo di contributo ottenibile, etc. (art.1-bis, co.3, DL 39/2024-legge 67/2024).

Tenuto conto del Comunicato 107/2024, anche per coloro per i quali è in corso di valutazione l'ammissibilità della revoca della rinuncia al contributo pubblico (sempre in caso di rinuncia fatta entro la scadenza di luglio 2023) occorrerà attendere le indicazioni operative di accesso al nuovo Fondo per il 2025: anche tali soggetti, infatti, si ritiene che possano legittimamente accedere allo stesso, in alternativa rispetto all'ottenimento delle residue disponibilità finanziarie già stanziata post-sisma, cui fa accenno anche il medesimo Comunicato.

SCONTO IN FATTURA E CESSIONE DEL CREDITO – QUESTIONI OPERATIVE

QUESITO - ERRORE SOSTANZIALE IN FATTURA PER SPESE 2023 – EFFETTI SULL'OPZIONE

L'impresa ha emesso una fattura con sconto integrale entro il 31 dicembre 2023 per un intervento di installazione di impianti solari fotovoltaici relativo al Superbonus 110%.

Il tecnico abilitato, nel trasmettere l'asseverazione a SAL ad ENEA, ha riscontrato che detta fattura riportava un importo errato (superiore a quello effettivamente da asseverare) e ha proceduto a correggerlo nella pratica di asseverazione.

Tuttavia, l'intermediario, responsabile dell'invio del modello di Comunicazione dell'opzione all'AdE, ha indicato (nel quadro D) l'importo errato riportato nella fattura.

La Comunicazione è stata quindi trasmessa entro il 4 aprile u.s. riportando un errore sostanziale. Ciò nonostante, la Comunicazione è divenuta efficace, il credito è stato accettato dall'impresa e reso disponibile nel cassetto fiscale della stessa.

L'impresa, venuta a conoscenza dell'errore dopo l'accettazione del credito, in buona fede, non ha comprensibilmente utilizzato il credito, tutt'oggi visibile nel suo cassetto fiscale.

Alla luce di quanto sopra,

SI CHIEDE

quale soluzione possa essere suggerita all'impresa, considerato che l'accettazione del credito è già avvenuta.

In riferimento a quanto indicato nella Circolare AdE 33/E/2022 al Paragrafo 5.3, al fine di risolvere errori sostanziali, in particolare si chiede se sia ancora possibile procedere all'annullamento dell'accettazione dei crediti derivanti da comunicazioni errate mediante l'invio una richiesta sottoscritta dal cessionario e dal cedente.

Qualora fosse consentito procedere in tal senso,

SI CHIEDE

se l'impresa può correggere la fattura, mantenendo l'aliquota di sconto vigente nel 2023 e in che termini il beneficiario dell'agevolazione può inviare una nuova comunicazione.

RISPOSTA

L'indicazione di un importo errato (in particolare maggiore di quello spettante) nella Comunicazione inviata all'Agenzia delle Entrate ed in presenza dell'avvenuta accettazione del credito da parte dell'impresa che ha praticato lo sconto in fatture, comporta la necessità di procedere con l'annullamento dell'accettazione medesima utilizzando il Modello allegato alla CM 33/E/2022 da trasmettere vaia PEC all'indirizzo riportato nella CM stessa.

Con l'annullamento dell'accettazione del credito il *plafond* del credito compensabile in capo all'impresa che ha praticato lo sconto viene ridotto del relativo importo.

Vista l'oramai scadenza del termine ultimo del 4 aprile 2024 per l'invio delle Comunicazioni di opzione per lo sconto in fattura ed alla luce della disposizione di cui all'art.2, co.1, del DL 39/2024 – legge 67/2024), che ha eliminato la possibilità di inviare una nuova Comunicazione oltre i termini tramite la cd. *remissione in bonis* (art.2, co.1, DL 16/2012 – legge 44/2012), non è più possibile esercitare l'opzione per lo sconto in fattura per le spese sostenute nel 2023.

Pertanto, l'unica possibilità, per il committente di fruire del Superbonus è l'utilizzo come detrazione in dichiarazione dei redditi.

A tal fine, a seguito dell'annullamento della comunicazione dello sconto in fattura (che, come detto, comporta l'eliminazione del credito d'imposta nel cassetto fiscale dell'impresa):

- il committente dovrà pagare il corrispettivo con bonifico "parlante", acquisendo la detrazione in base al criterio di cassa (quindi nel 2024) per utilizzarla quindi a partire dalla dichiarazione dei redditi da presentare nel 2025, in 10 quote annuali (in virtù di quanto disposto dall'art. 4-bis, co.4, DL 39/2024 – legge 67/2024). Trattandosi di un lavoro "trainato" dal Superbonus è necessario che il bonifico "parlante" sia effettuato prima della comunicazione al Comune di fine dei lavori trainanti (cfr. Risposta MEF all'interrogazione parlamentare n. 5/00784 del 2 maggio 2023);
- l'impresa non dovrà procedere a rettificare la fattura già emessa, in quanto corretta in tutti gli elementi prescritti dalla norma (imponibile e ammontare dell'IVA calcolata sull'intero corrispettivo fatturato al lordo dello sconto), ma dovrà integrarla con un documento extra-fiscale al solo fine di attestare il mancato

pagamento della stessa tramite lo sconto ed evidenziare quindi l'importo da saldare con bonifico da parte del committente (cfr. Resp. 581/2022).

QUESITO

Minicondominio con unico proprietario, ha emesso fattura Supersismabonus 110 nel 2023 per SAL finale, ma con asseverazione 2024. Può procedere con la cessione del credito?

RISPOSTA

Dal tenore del quesito, si presuppone che il mini condominio sia il committente dei lavori, nonché beneficiario del bonus.

Ciò premesso, si ricorda che con riferimento alle spese relative al periodo d'imposta 2023, il termine di invio delle comunicazioni di opzione per sconto in fattura e cessione del credito all'Agenzia delle Entrate è scaduto il 4 aprile 2024.

Il medesimo D.L. 39/2024 ha, poi, eliminato la possibilità di utilizzare l'istituto della remissione in bonis (art.2, co.1, DL 16/2012 – legge 44/2012) per effettuare la comunicazione tardiva delle citate opzioni, che altrimenti sarebbero state possibili entro il 15 ottobre 2024 (termine di presentazione della prima dichiarazione utile, successiva al 4 aprile scorso).

Quindi nel caso di specie, se l'opzione per la cessione del credito non è stata esercitata entro il predetto termine del 4 aprile 2024 (ai fini della quale occorre anche l'asseverazione di rischio sismico, emessa sempre entro tale data), non è ora più possibile utilizzare questa modalità alternativa di fruizione del bonus. Resta possibile, per il minicondominio, l'utilizzo diretto dell'agevolazione sottoforma di detrazione in dichiarazione dei redditi in 4 quote annuali (essendo spese sostenute nel 2023).

QUESITO

Come recuperare le quote 2023 di un credito fiscale le cui quote 2024, 2025, 2026 e 2027 sono state cedute ad Istituto bancario e che non accettate in cessione quelle del 2023

RISPOSTA

Nel caso in cui il cedente sia il beneficiario originario dell'agevolazione, la quota riferita al 2023, intesa come credito maturato sulle spese sostenute nel 2023, può essere ancora portata in detrazione nella dichiarazione di redditi 2024, il cui termine non è ancora scaduto.

Diversamente, nel caso in cui il cedente sia l'impresa che ha praticato lo sconto, o che ha acquistato il credito dal beneficiario, se "per quota 2023" del credito si intende la parte del credito medesimo maturato per spese relative al 2023, la medesima quota potrà essere utilizzata in compensazione entro il 31 dicembre 2024 (ai sensi dell'art.17 del D.Lgs. 241/1997), mediante Modello F24 (in generale, infatti, la compensazione del credito d'imposta corrispondente ai bonus è ammessa a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese agevolate).

Nel caso in cui, invece, per "per quota 2023" del credito si intenda la quota dello stesso maturata per spese 2022, non è più possibile utilizzarla nemmeno in compensazione con F24 da parte dell'impresa che ha praticato lo sconto in fattura.

QUESITO

Lavori ecobonus nel condominio eseguiti al 90% nel 2023 con agevolazione 110%, la rimanente parte del 10% dei lavori prosegue con sconto in fattura con il décalage al 70% dell'agevolazione. La parte non agevolata (30%) deve essere per forza versata dal condominio con bonifico?

RISPOSTA

La risposta è affermativa. La parte delle spese relative al 2024, non coperta dallo sconto in fattura (in misura pari al 70%), deve essere pagata dal condominio con bonifico "parlante" entro il 31 dicembre 2024.

IMPUTAZIONE DELLE SPESE AGEVOLABILI CON I BONUS FISCALI PER LE IMPRESE

QUESITO

Buongiorno, il principio di cassa è valido anche nel caso in cui il beneficiario sia una S.r.l.? O in questo caso i lavori del sismabonus ordinario (per esempio) devono terminare entro il 31.12.2024?

RISPOSTA

Al riguardo, si evidenzia che il "principio di cassa" non opera per i soggetti titolari di attività d'impresa. Per questi, si applica invece il "principio di competenza", secondo il quale il momento di imputazione dei costi si verifica, per i servizi, alla data in cui sono ultimate le prestazioni (art. 109, co. 2, del D.P.R. 917/1986 – TUIR). In particolare, i

benefici fiscali sono riconosciuti in ragione delle spese imputabili nel periodo d'imposta nel quale avviene l'ultimazione dell'intervento.

Quindi nel caso di Sismabonus ordinario, il beneficio viene riconosciuto se le lavorazioni sono ultimate entro il 31 dicembre 2024 (termine ultimo di vigenza dell'agevolazione). Mutuando l'orientamento espresso dall'Agenzia delle Entrate in merito al cd Sismabonus acquisti, si può ammettere l'agevolazione anche qualora, al 31 dicembre 2024, siano ultimati ed asseverati gli interventi sulle parti strutturali che hanno migliorato la classe sismica dell'edificio (RM 14/E/2024).

BARRIERE ARCHITETTONICHE

QUESITO

In presenza di SCIA per le barriere architettoniche il 29/12/2023, c'è ancora la possibilità di utilizzare lo strumento dello sconto in fattura al 75% con ripartizione in 5 anni, per le spese sostenute dopo il 30/03/2024?

RISPOSTA

La detrazione IRPEF/IRES per gli interventi di rimozione delle barriere architettoniche, pari al 75% delle spese sostenute entro il 31 dicembre 2025 (di cui all'art.119-ter, D.L. 34/2020 – legge 77/2020), in origine fruibile liberamente anche nelle forme alternative alla detrazione, quali lo "sconto in fattura" o la cessione del credito (art.121, co. 2, del D.L. 34/2020), ha subito, nel corso dell'ultimo anno, due interventi normativi che ne hanno circoscritto l'ambito applicativo e limitato la possibilità di optare per i citati meccanismi di utilizzo alternativo.

Il primo intervento (art.3, co.1, del DL 212/2023 – legge 17/2024), con effetto dal 30 dicembre 2023, ha limitato gli interventi agevolabili solo a quelli riguardanti scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici e imposto un primo blocco alla possibilità di optare per la cessione del credito e per lo sconto in fattura per tutti i soggetti diversi dai condomini e dalle persone fisiche proprietarie di unifamiliari adibite ad abitazioni principali e con "quoziente familiare" ≤ 15 mila euro.

In ogni caso, la più ampia disciplina del *bonus*, sia in termini di lavori agevolati che per quel che riguarda la possibilità di optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, ha continuato ad operare al ricorrere di specifiche condizioni (richiesta del titolo edilizio *ante* 30 dicembre 2023, oppure in caso di "edilizia libera", avvio dei lavori *ante* 30 dicembre 2023 o, in alternativa, accordo tra le parti per beni e servizi con un acconto - *cfr.* art.3, co.3, del D.L. 212/2023).

Sempre in virtù del D.L. 212/2023 (art.3, co.2, lett.b), le suddette opzioni hanno continuato ad operare in ogni caso per i condomini, per lavori su parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa, e per i soggetti proprietari di unifamiliari con reddito da “quoziente familiare” non superiore a 15.000 euro, a prescindere dal rispetto delle citate condizioni.

Con il secondo intervento normativo (D.L. 39/2024 – legge 67/2024) anche per tali soggetti è stato previsto il blocco di cessione del credito e sconto in fattura, salve le ipotesi in cui, al 30 marzo 2024, risulti già richiesto il titolo abilitativo, ove previsto, o, per gli interventi in edilizia libera, siano stati avviati i lavori o sussista un accordo vincolante con il versamento di acconto sul prezzo.

Alla luce di quanto sinora evidenziato, nel caso di specie, la presentazione della SCIA il 29 dicembre 2023 consente di rientrare già nella deroga al primo blocco delle opzioni per la cessione del credito e per lo sconto in fattura prevista dal D.L.212/2023. Difatti, l’ulteriore limitazione imposta, da ultimo, dal D.L. 39/2024 non inficia comunque tale possibilità, in quanto, anche qualora si trattasse di lavori commissionati da condomini riguardanti parti comuni di edifici residenziali o da persone fisiche con reddito non superiore a 15.000 euro per lavori su unifamiliari, verrebbe a maggior ragione verificata la condizione apposta da tale provvedimento, che ha fissato al 30 marzo 2024 la data entro la quale deve risultare presentato, o richiesto, il titolo abilitativo o, per interventi in “edilizia libera”, avviati i lavori o conclusi accordi vincolanti con pagamento di acconto.

In assenza di elementi di dettaglio sulla fattispecie prospettata, e dando per verificate le condizioni previste dalla normativa per la legittima fruizione del *bonus* di cui all’art.119-ter del DL 34/2020, si ritiene che, nel caso di specie, il committente possa continuare a fruire dello sconto in fattura o della cessione del credito come modalità di utilizzo alternativo alla detrazione diretta in dichiarazione dei redditi (con compensazione in 5 quote annuali - art.4-bis, co.5, del DL 39/2024). Qualora, poi, il committente decidesse di utilizzare il *bonus* come detrazione in dichiarazione, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2024, dovrà ripartire la stessa in 10 anni (anziché in 5 - art.4-bis, co.4, del D.L. 39/2024).

BONUS APPLICABILI DAL 2025

QUESITO

Oltre al bonus ristrutturazioni al 36% in vigore dal 2025 sono previsti altri bonus per esempio ecobonus o sismabonus?

RISPOSTA

Ad oggi, gli unici bonus fiscali per interventi di recupero degli immobili applicabili fino al 31 dicembre 2025 sono il Superbonus ed il bonus barriere architettoniche del 75% (ai sensi degli artt. 119 e art.119-ter del D.L. 34/2020, convertito nella legge 77/2020).

Oltre tale scadenza, l'unico beneficio fiscale sarà la detrazione IRPEF del 36%, riconosciuta in forma strutturale (art.16-bis del D.P.R. 917/1986 – TUIR). In ogni caso, l'ANCE è al lavoro, con una propria proposta, affinché l'applicabilità dei bonus fiscali in edilizia venga garantita anche per il futuro.