

INFORMATIVA N. 48/2023

**DETRAZIONI EDILIZIE, SCONTO E CESSIONE: IL QUADRO VIGENTE PER
INDIVIDUARE LA MISURA E LA MODALITA' DI UTILIZZO DEL CREDITO**
*Il quadro delle misure e delle facoltà per il 2024: ancora possibile, per alcune
tipologie di interventi, optare per sconto e cessione*

Argomento:	Detrazioni edilizie – sconto e cessione
Fonti:	D.L. 11 del 16 febbraio 2023, convertito in legge 38/2023 – Circolare n. 27/E del 7 settembre 2023
Data:	24 Novembre 2023
Protocollo:	1385/PC

Dopo il blocco delle opzioni per sconto e cessione intervenuto dal 17 febbraio 2023, rimane ancora possibile, in alcuni casi, un utilizzo alternativo alla “detrazione diretta” in dichiarazione: oltre alle ipotesi in cui gli interventi sono stati già avviati, il bonus “barriere architettoniche” può essere fruito con sconto o cessione anche per i nuovi interventi iniziati successivamente al 17 febbraio u.s.

Dopo il blocco dello sconto e cessione dei crediti intervenuto con il decreto-legge n. 11/2023 (cd “blocca cessioni”) dal 17 febbraio 2023, e le deroghe inserite in sede di conversione in legge, è utile fornire un quadro riepilogativo delle fattispecie in cui è ancora possibile optare per un utilizzo diverso della detrazione.

Ciò, peraltro, tenendo conto delle misure delle diverse agevolazioni che, ad oggi, risultano fruibili nel 2024: le detrazioni ordinarie spetteranno per il prossimo anno nella stessa misura riconosciuta per il 2023 (a parte il più basso limite di spesa per il bonus mobili); il superbonus scenderà al 70%, salvo alcuni limitati casi in cui spetta nella misura piena anche oltre il 31 dicembre 2023 (zone sismiche, zone alluvionate delle Marche, enti del terzo settore che svolgono prestazioni socio-sanitari); il bonus barriere architettoniche viene mantenuto al 75%.

Quanto segue è una proiezione sul 2024 a legislazione vigente e, logicamente, non tiene conto di eventuali modifiche che potrebbero essere introdotte con i provvedimenti all’esame del Parlamento (di cui sarà fornita specifica informazione).

1. LE DETRAZIONI ORDINARIE

Continuano ad applicarsi, anche per l’anno 2024, le più elevate misure riconosciute già per lo scorso anno alle detrazioni cd “minori” o “ordinarie” (ecobonus, ristrutturazione, bonus mobili, sismabonus, sismabonus acquisti, bonus verde ed eliminazione delle barriere architettoniche). Termina la più elevata misura del limite di spesa per il “bonus mobili”, che viene ridotto da 8.000 euro a 5.000 euro.

1.1 Ecobonus

Prosegue, con le stesse regole dello scorso anno, la detrazione da efficientamento energetico. L’agevolazione continua ad applicarsi, fino al 31 dicembre 2024, nelle misure (65%; 50% per infissi, impianti di climatizzazione con caldaie a condensazione ≥ A, schermature solari e impianti di climatizzazione a biomasse) già previste per il 2023, con l’innalzamento già vigente:

- al 70% per gli interventi sulle parti comuni di edifici condominiali che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25%, elevato al 75% nel caso di raggiungimento della classe media dell'involucro sia in inverno che in estate (*art. 14, DL 63/2013, comma 2-quater*);
- all'80% per gli interventi sulle parti comuni di edifici condominiali finalizzati congiuntamente alla riqualificazione energetica e riduzione del rischio sismico di una classe, elevata all'85% se la riduzione del rischio sismico è di due classi (*art. 14, DL 63/2013, comma 2-quater. 1*).

ECOBONUS	Beneficiari e immobili	Misura e limite spesa	Scadenza	Ripartizione
Ecobonus ordinario e eco-sismabonus art. 14 D.L. 63/2013 (per il dettaglio interventi: allegato B Decreto MISE 6/8/2020 come modificato dal decreto MiTE 14/2/2022)	Soggetti IRPEF e IRES per tutte le tipologie di immobili (*)	50% - 65% (ordinario) 70%-75% (condomini) 80% (eco-sisma condomini 1 classe) 85% (eco-sisma condomini 2 classi) Limiti di spesa: diversificati (Decreto MISE 6/8/2020)	Al 31/12/2024	10 quote annuali
(*) Immobili strumentali, merce o patrimoniali				

1.2 Ristrutturazione edilizia

Continua ad applicarsi fino al 31 dicembre 2024 il bonus "ristrutturazione edilizia" nella più elevata misura del 50% (in luogo di quella "a regime" del 36%, applicabile – a legislazione vigente – dal 2025).

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	Beneficiari e immobili	Misura e limite spesa	Scadenza	Ripartizione
Ristrutturazione edilizia art. 16-bis, c.1, TUIR art. 16 D.L. 63/2013	Soggetti IRPEF per immobili residenziali (*)	50% Limite spesa: 96.000 euro	Al 31/12/2024	10 quote annuali
(*) Esclusi immobili strumentali e beni immobili "merce"				

1.3 Bonus "mobili"

Novità, per il bonus mobili spettante per il 2024: la detrazione è riconosciuta, sempre nella misura del 50%, nel limite di un tetto di spesa fissato a 5.000 euro.

Il limite di spesa agevolabile, si ricorda, era pari a 10.000 euro fino al 2022, e avrebbe dovuto essere ridimensionato a 5.000 euro per gli anni 2023 e 2024. Con la legge di Bilancio 2023 (*art. 1, comma 277, legge n. 197 del 29/12/2022*), il limite di spesa è stato innalzato a 8.000 euro per il solo anno 2023, mentre rimane fissato a 5.000 euro per l'anno 2024.

BONUS MOBILI	Beneficiari e immobili	Misura e limite spesa	Scadenza	ripartizione
Acquisto mobili e grandi elettrodomestici, forni ≥A, lavatrici ≥E, lavasciugatrici e lavastoviglie, frigoriferi e congelatori ≥F, arredo art. 16, c.2, D.L. 63/2013	Soggetti IRPEF per immobili residenziali (*)	50% spesa di: Limite spesa: 5.000 euro per il 2024	Al 31/12/2024	10 quote annuali
(*) Esclusi immobili strumentali e beni immobili "merce".				

1.4 Sismabonus e sismabonus “acquisti”

Nessuna novità in materia di sismabonus, che rimane fissato anche nel 2024 alle diverse misure già riconosciute per il 2023, per tutte le tipologie di edifici (abitativi, strumentali, merce o patrimoniali) situati nelle zone sismiche 1, 2 e 3.

SISMABONUS	Beneficiari e immobili	Misura e limite	Scadenza	ripartizione
Interventi antisismici ordinari art. 16, c.1-bis, DL 63/2013	Soggetti IRPEF ed IRES per tutte le tipologie di immobili (*)	50% Limite di spesa 96.000 * u.i	Al 31/12/2024	5 quote annuali
Interventi antisismici ordinari con riduzione 1 (o 2) classe di rischio art. 16, c.1-quater, DL 63/2013		70% (80%) Limite di spesa 96.000 * u.i		
Interventi antisismici ordinari su parti comuni con riduzione 1 (o 2) classi di rischio art. 16, c.1-quinquies, DL 63/2013		75% (85%) Limite di spesa 96.000 * u.i		
Sismabonus acquisti con riduzione 1 (o 2) classi di rischio art. 16, c.1-septies, DL 63/2013		75% (85%) Limite di spesa 96.000 * u.i		
(*) Immobili strumentali, merce o patrimoniali				

ATTENZIONE

Al riguardo, è da evidenziare che, sulla base della prassi finora emanata (circolare n. 23/E/2022, par. 3.3, richiamata dalla più recente circolare n. 17/E/2023, pag. 56), “se le spese per gli interventi antisismici sono sostenute, nel lasso temporale di vigenza del superbonus, dai soggetti elencati nel comma 9 dell’art. 119 e riguardano interventi realizzati su immobili ammessi a tale agevolazione, tali soggetti non possono scegliere di applicare le aliquote di detrazione previste nei predetti commi da 1-bis a 1-septies art. 16 DL 63/2013.”

Sarebbe opportuna una modifica dell’interpretazione sopra indicata nel momento in cui, per alcune fattispecie, la misura del superbonus spettante per il 2024 risulta essere più bassa di quella ordinaria (si pensi, ad esempio, alla detrazione spettante per i Condomini per gli interventi con riduzione delle classi di rischio e per il sismabonus acquisti). **Andrebbe quindi valorizzato in tal senso il punto della circolare n. 17/E/2023 in cui è precisato che per tali soggetti “l’aliquota di detrazione è elevata al 110% senza la possibilità di applicare le aliquote indicate nel citato art. 16 D.L. 63/2013”, lasciando intendere che il “divieto di scelta” è praticabile solo nel caso di applicazione della più elevata aliquota. La criticità è stata già segnalata all’Agenzia delle entrate.**

In tutti i casi esclusi dal superbonus, senza alcun dubbio continua ad applicarsi la disciplina ordinaria (come specificato nella circolare n. 17/E/2023, pag. 57): tale precisazione vale non solo per gli interventi antisismici sui fabbricati strumentali o effettuati dai soggetti impresa (già esclusi dal superbonus), ma anche per gli interventi non più ammessi a tale super-agevolazione, come è il caso degli interventi sulle “unifamiliari”.

1.5 Superamento ed eliminazione barriere architettoniche

Spetta fino al 31 dicembre 2025 la detrazione del 75% per gli interventi finalizzati all’eliminazione e al superamento delle barriere architettoniche.

L’agevolazione è fruibile con gli stessi limiti già vigenti per il 2023:

- 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all’interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall’esterno;
- 40.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l’edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- 30.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l’edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Si ricorda che è stato ridimensionato il *quorum* richiesto per l'approvazione dei relativi lavori condominiali, che devono essere deliberati con una maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio.

BARRIERE ARCHITETTONICHE	Beneficiari e immobili	Misura e limite spesa	Scadenza	ripartizione
Superamento ed eliminazione barriere architettoniche art. 119-ter, D.L. 34/2020	Soggetti IRPEF ed IRES per tutte le tipologie di immobili (*)	75% limite spesa diversificato: • 50.000 per unifamiliari • 40.000 * u.i., edifici da 2 a 8 u.i.; • 30.000 * u.i., edifici > 8 u.i.	Al 31/12/2025	5 quote annuali
(*) Immobili strumentali, merce o patrimoniali				

1.6 Bonus verde

Spetta anche nel 2024 la detrazione del 36% per la sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi, nonché per la realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

Il limite di spesa è di 5.000 euro.

BONUS VERDE	Beneficiari e immobili	Misura e limite spesa	Scadenza	ripartizione
Sistemazione a "verde", giardini pensili art. 1, cc. 12-15, legge 205/2017	Soggetti IRPEF per immobili residenziali (*)	36% limite spesa 5.000 euro * u.i.	Al 31/12/2024	10 quote annuali
(*) Esclusi immobili strumentali e beni immobili "merce".				

2. SUPERBONUS (art. 119, c. 8-bis e 8-ter, D.L. 34/2020)

Il Superbonus è sostanzialmente ridotto alla misura del 70% per le spese sostenute nel 2024.

Poche le deroghe per effetto delle quali, anche per il prossimo anno, l'agevolazione continuerà ad essere fruita nella misura piena del 110%.

Nello specifico, nell'anno 2024 la superdetrazione spetta:

- per i **Condomini, persone fisiche proprietarie di edifici da 2 a 4 unità ed alcuni enti del Terzo settore** (ONLUS, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale): **70%**;
- per gli interventi effettuati su edifici residenziali o abitazioni per i quali sia stato accertato il nesso causale tra danno dell'immobile ed **evento sismico**, situati in uno dei comuni dei territori colpiti da eventi sismici dal 1° aprile 2009 dove è stato dichiarato lo stato di emergenza: **110%**;
- per gli interventi di cui all'art. 119, c. 10-bis, effettuati da **ONLUS, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale che svolgono servizi socio-sanitari assistenziali** negli immobili adibiti a strutture sanitarie (categorie B1 B2 e D4): **110%**.

Per le "unifamiliari", il superbonus termina in ogni caso al 31 dicembre 2023, salvo il caso in cui l'edificio sia situato in uno dei comuni del "cratere" e sia stato danneggiato da un evento sismico post 2009 (come sopra specificato).

3. SCONTO E CESSIONE

A legislazione vigente, la lettura dell'art. 121 D.L. 34/2020 deve essere integrata con le disposizioni previste dal decreto-legge "blocca cessioni" (D.L. 11 del 16 febbraio 2023, che in sede di conversione in Legge 38/2023 è stato modificato). Al riguardo, precisazioni sono state fornite con la circolare n. 27/E/2023.

3.1 Il divieto generalizzato dal 17 febbraio 2023

A decorrere dal 17 febbraio 2023 (data di entrata in vigore del D.L. "blocca cessioni"), non è consentito l'esercizio delle opzioni di cui all'articolo 121 del D.L. 34/2020. A seguito del **divieto generalizzato** disposto dall'articolo 2, c.1, del citato decreto, la detrazione potrà essere fruita esclusivamente in diminuzione delle imposte dovute in sede di dichiarazione.

Il legislatore ha tuttavia previsto **alcune deroghe al divieto di opzione**, in relazione a determinate tipologie di intervento, specifici soggetti e tipologie di immobili.

3.2 Mantenimento della facoltà di opzione per tipologie di intervento

Possono ancora esercitare l'opzione per sconto/cessione i soggetti che hanno sostenuto le spese per gli **interventi sottoindicati**.

a) Spese per il superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche (art. 2, c.1-bis, D.L. 11/2023)

Per le spese relative al superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, di cui all'art. 119-ter, D.L. 34/2020, è escluso il divieto generalizzato di esercizio dell'opzione. Ciò significa che, **sia per le spese sostenute precedentemente all'entrata in vigore del decreto legge, che per quelle sostenute successivamente a tale data**, il beneficiario della detrazione del 75% può richiedere lo sconto in fattura o optare per la cessione del relativo credito secondo le regole dell'art. 121. L'opzione, quindi, può essere esercitata per le spese a tal fine sostenute nel 2024 (ed anche nel 2025).

b) Spese per interventi da superbonus (art. 2, c.2, D.L. 11/2023)

Si tratta di interventi già avviati alla data del 16 febbraio 2023, per i quali devono essere osservate specifiche condizioni sui relativi titoli abilitativi e delibere condominiali. L'opzione può essere esercitata a condizione che:

- **per gli interventi condominiali:** entro il 16 febbraio 2023 (compreso) risulti adottata la delibera assembleare di approvazione dei lavori e presentata la CILA;
- **per gli altri interventi non condominiali:** entro il 16 febbraio 2023 (compreso) risulti presentata la CILA;
- **per i lavori di demolizione e ricostruzione:** entro il 16 febbraio 2023 risulti (compreso) presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo. **L'opzione continua ad essere praticabile per gli interventi agevolati ricompresi in piani di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riqualificazione urbana comunque denominati**, che abbiano contenuti progettuali di dettaglio, attuabili a mezzo di titoli semplificati, che alla data di entrata in vigore del D.L. risultino approvati dalle amministrazioni comunali a termine di legge e che concorrano al risparmio del consumo energetico e all'adeguamento sismico dei fabbricati. La deroga si applica per le zone sismiche 1, 2 e 3 (articolo 2, comma 2, lett. c), DL 11/2023).

c) Spese per interventi da detrazioni ordinarie (art. 2, c.3, D.L. 11/2023)

Si tratta di interventi già avviati alla data del 16 febbraio 2023, per i quali devono essere osservate specifiche condizioni per attestare la data di inizio lavori. L'opzione può essere esercitata a condizione che:

- **entro il 16 febbraio 2023 (compreso) risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo (se necessario);**
- **per gli interventi di edilizia libera (per i quali il titolo abilitativo non è necessario), occorre comprovare l'inizio dei lavori alla data del 16 febbraio 2023 (compreso);** nel caso di lavori non ancora avviati, occorre attestare che alla medesima data era stato stipulato un accordo vincolante per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto del contratto. Nel caso in cui, prima dell'anzidetta data, non sia intervenuto il pagamento di un acconto, la data antecedente dell'inizio lavori o la data dell'accordo vincolante può essere fornita mediante una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata sia da parte del cedente/committente e sia da parte del cessionario/prestatore;
- nel caso di agevolazioni comportanti **l'acquisto dell'immobile**, occorre che alla data del 16 febbraio 2023 ci sia la **richiesta del titolo abilitativo** per l'esecuzione dei lavori edilizi.

3.3 Mantenimento della facoltà di opzione per specifici soggetti (art. 2, c.3-bis e 3.ter, D.L. 11/2023)

L'opzione per sconto/cessione può continuare ad essere effettuata dai seguenti soggetti, relativamente a **qualsiasi detrazione (sia super che ordinaria)**, e indipendentemente dall'avvio dei lavori (anche per interventi effettuati dal 17 febbraio 2023), ma a condizione che **risultino già costituiti alla data del 17 febbraio 2023:**

- IACP,
- cooperative a proprietà indivisa,
- ONLUS, organizzazioni del volontariato e associazioni di promozione sociale.

3.4 Mantenimento della facoltà di opzione per tipologie di immobili (art. 2, c.3-quater, D.L. 11/2023)

L'opzione per sconto/cessione può continuare ad essere effettuata, per gli **interventi da superbonus**, in relazione:

- agli immobili abitativi per i quali sia stato accertato il nesso causale tra danno dell'immobile ed evento sismico, **situati in uno dei comuni di cui alle regioni interessate dagli eventi sismici verificatisi dal 1° aprile 2009** (per i quali è stato dichiarato lo stato di emergenza);
- agli immobili **danneggiati dalla cd "alluvione Marche" dello scorso 15 settembre 2022**.

4. TABELLA RIEPILOGATIVA DELLA MISURA DELLE DETRAZIONI E DELLA FACOLTÀ DI OPZIONE.

Si allega una tabella riepilogativa, per tipologia di interventi, delle misure vigenti delle diverse detrazioni edilizie e, per ciascuna di esse, della facoltà di opzione per sconto e cessione. Nella tabella, per memoria, vengono evidenziate le diverse misure del superbonus vigenti nel 2023.

Cordiali saluti.

IL DIRETTORE
- Andrea Trevisani -

