



**STUDIO PIZZANO**

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

## **LA CONVERSIONE IN LEGGE DEL DECRETO AGEVOLAZIONI FISCALI (DL 39/2024) IN GAZZETTA UFFICIALE**

*Posted on 29 Maggio 2024 by Sabatino Pizzano*



Con la recente conversione in legge del Decreto Agevolazioni fiscali ( legge 23 maggio 2024, n. 67) pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 123 del 28 maggio 2024 che ha convertito in legge, con modificazioni, il D.L. n. 29/2024, recante misure urgenti in materia di agevolazioni fiscali e altre misure urgenti in materia fiscale e connesse a eventi eccezionali, sono state introdotte importanti modifiche che riguardano i bonus edilizi e la cessione dei crediti. **Queste novità avranno un impatto significativo su proprietari di immobili, imprese edili e professionisti del settore, rendendo essenziale una comprensione approfondita delle nuove regole.** In questo articolo esplicativo e dettagliato, esploreremo punto per punto le principali modifiche apportate dalla nuova legge, fornendo una guida completa per comprendere i cambiamenti e le loro implicazioni pratiche, accompagnata da esempi concreti e una sezione di domande e risposte per chiarire ogni dubbio. Di seguito si propongono le principali novità in ambito di bonus edilizi.

## Stop a Cessione Crediti e Sconto in Fattura

La misura più significativa del decreto è l'eliminazione di ogni forma di cessione del credito d'imposta e sconto in fattura per tutte le tipologie di interventi che ancora lo prevedevano. Questa disposizione ha un impatto trasversale, interessando non solo i classici bonus edilizi come il Superbonus 110%, l'Ecobonus e il Sismabonus, ma anche gli interventi realizzati nelle aree colpite da calamità naturali e le opere realizzate da enti no-profit come ONLUS, associazioni di promozione sociale e associazioni di volontariato che operano nel settore sociosanitario e assistenziale.

Il decreto prevede una disciplina transitoria per tutelare gli interventi già avviati alla data di entrata in vigore del provvedimento. In questi casi, continueranno ad applicarsi le disposizioni precedenti, consentendo la cessione del credito o lo sconto in fattura, a condizione che:

- Sia stato presentato il titolo edilizio (CILA, SCIA, Permesso di Costruire) o richiesto il titolo abilitativo;
- Per gli interventi in regime di edilizia libera, siano iniziati i lavori o sia stato stipulato un accordo vincolante tra le parti con il versamento di un acconto sul prezzo.

Tuttavia, per tutti gli interventi "dormienti", ovvero quelli per i quali non sia stata ancora sostenuta alcuna spesa documentata da fattura per lavori effettivamente eseguiti alla data di entrata in vigore del decreto (30 marzo 2024), la cessione del credito è esclusa, indipendentemente dalla tipologia di intervento.

L'allocuzione "alla data del 30 marzo non sia stata sostenuta alcuna spesa" indica che la spesa (comprovata da fattura) deve essere sostenuta entro il 29 marzo 2024. Ciò significa che, se la spesa non è stata sostenuta entro la data del 29 marzo 2024, non è più possibile accedere alle opzioni di cessione del credito e sconto in fattura previste dal Decreto Legge 39/2024. In pratica, il pagamento deve essere effettuato entro il 29 marzo 2024 per poter beneficiare delle opzioni di cessione del credito e sconto in fattura. Se il pagamento non è stato effettuato entro tale data, non è più possibile accedere a queste opzioni e l'unico rimedio disponibile è la detrazione decennale del credito d'imposta

**Esempio pratico.** Un proprietario di immobile aveva avviato i lavori di rientranti nell'ambito del superbonus con detrazione al 70% a gennaio 2024, pur avendo presentato la CILAS antecedentemente al 16 febbraio 2023 e sostenendo alcune spese documentate da fatture quietanzate. In questo caso, potrà ancora optare per la cessione del credito o lo sconto in fattura secondo le regole previgenti. Diversamente, un contribuente che aveva solo intenzione di effettuare lavori ma non aveva ancora sostenuto alcuna spesa, non potrà più beneficiare delle opzioni di cessione o sconto.

## Ripartizione in 10 Quote Annuali per Detrazioni Superbonus, Bonus Barriere e Sismabonus

Una delle modifiche più rilevanti riguarda la ripartizione delle detrazioni relative a spese sostenute nel 2024 per il Superbonus (articolo 119 del D.L. 34/2020), il Bonus barriere architettoniche e il Sismabonus (compreso il Sismabonus acquisti). Queste detrazioni saranno ora ripartite in 10 quote annuali anziché in 4 o 5 come in precedenza.

**Esempio pratico:** Supponiamo che un contribuente abbia sostenuto nel 2024 una spesa di 100.000 euro per lavori di efficientamento energetico che rientrano nel Superbonus. Prima di questa modifica, la detrazione del 110% (pari a 110.000 euro) sarebbe stata fruita in 5 quote annuali di 22.000 euro ciascuna. Con la nuova norma, invece, la detrazione sarà ripartita in 10 quote annuali di 11.000 euro ciascuna.

Tuttavia, è importante sottolineare che questa modifica non si applica ai crediti d'imposta derivanti dalla cessione o dallo sconto in fattura, che continueranno ad essere utilizzati in 4 o 5 quote annuali come in precedenza.

## Ulteriore Blocco alla Cessione dei Crediti

La nuova legge ha introdotto un'ulteriore restrizione sulla cessione dei crediti da bonus in edilizia. A partire dall'entrata in vigore della legge, non sarà più possibile cedere le quote residue di detrazione non ancora fruita in dichiarazione dei redditi.

**Esempio pratico:** Supponiamo che un contribuente abbia iniziato a fruitare del Superbonus nel 2022, portando in detrazione una quota in dichiarazione dei redditi. Prima di questa modifica, avrebbe potuto cedere le quote residue non ancora utilizzate a soggetti terzi come banche o imprese. Con la nuova norma, non potrà più farlo e dovrà utilizzare le quote rimanenti in detrazione personalmente.

Questa modifica mira a contrastare eventuali abusi e a garantire un maggiore controllo sulla cessione dei crediti.

## Disposizioni Specifiche per Immobili Terremotati

Per gli interventi relativi al Superbonus su immobili terremotati, sono state previste disposizioni specifiche a seconda della regione di ubicazione dell'immobile.

### Nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria:

- L'esercizio delle opzioni per la cessione del credito e lo sconto in fattura sarà mantenuto solo per le istanze presentate entro il 30 marzo 2024, come ad esempio una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILAS) o una richiesta di titolo abilitativo in caso di demolizione e ricostruzione.
- Per le istanze presentate a partire dal 30 marzo 2024, è stato istituito un **Fondo di 400 milioni di euro per il 2024** finalizzato a finanziare le opzioni per la cessione del credito e lo sconto in fattura.

### Nelle altre regioni diverse da Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria:

- L'esercizio delle opzioni per la cessione del credito e lo sconto in fattura sarà mantenuto solo per le istanze presentate entro il 30 marzo 2024, come ad esempio una CILAS o una richiesta di titolo abilitativo in caso di demolizione e ricostruzione.
- È stato istituito un **Fondo per interventi da Superbonus post con dotazione pari a 35 milioni di euro per il 2025**,

finalizzato a riconoscere un contributo a favore dei soggetti che sostengono spese per interventi di riqualificazione energetica ed antisismica sugli immobili terremotati.

Questa distinzione regionale mira a gestire in modo mirato le esigenze delle diverse aree colpite da eventi sismici.

## Fondo per gli Enti del Terzo Settore

Per il 2025, è stato istituito un Fondo con una dotazione di 100 milioni di euro, destinato a riconoscere un contributo diretto alla realizzazione degli interventi da eseguire sugli immobili utilizzati dagli Enti del Terzo Settore (Onlus, Organizzazioni di Volontariato, Associazioni di Promozione Sociale) per lo svolgimento della loro attività statutaria.

**Esempio pratico:** *Un'associazione di volontariato che gestisce un centro di accoglienza in un immobile di sua proprietà potrebbe beneficiare di questo contributo per effettuare lavori di efficientamento energetico o di messa in sicurezza antisismica sull'edificio.*

Con un apposito decreto saranno stabiliti il limite massimo di contributo spettante a ciascun richiedente, il contenuto dell'istanza e le modalità applicative di questa nuova disposizione.

## Restrizioni per Banche, Intermediari Finanziari e Imprese di Assicurazione

A partire dal 1° gennaio 2025, banche, intermediari finanziari e imprese di assicurazione non potranno più compensare i crediti d'imposta da bonus fiscali in edilizia con i contributi previdenziali e i premi per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali.

Inoltre, per questi soggetti che hanno acquistato i crediti d'imposta a un corrispettivo inferiore al 75% dell'importo delle corrispondenti detrazioni, è stato previsto l'obbligo di ripartizione in 6 anni delle quote utilizzabili dal 2025 relative ai crediti d'imposta da Superbonus, Bonus barriere architettoniche e Sismabonus.

## Segnalazione Obbligatoria agli Uffici Comunali

È stato introdotto l'obbligo per gli uffici comunali di segnalare alla Guardia di Finanza e all'Agenzia delle Entrate la totale o parziale inesistenza di interventi di riqualificazione energetica ed antisismica oggetto dei bonus. Questa disposizione mira a contrastare eventuali casi di frode legati ai bonus edilizi.

Ai comuni che effettuano queste segnalazioni sarà riconosciuta **una quota pari al 50% delle maggiori somme riscosse a titolo definitivo relative a tributi statali e alle connesse sanzioni**. Questo incentivo economico dovrebbe incoraggiare i comuni a svolgere controlli più approfonditi e a segnalare eventuali irregolarità.

## Riduzione della Detrazione per le Ristrutturazioni Edilizie

A partire dal 1° gennaio 2028 e fino al 31 dicembre 2033, la detrazione per le ristrutturazioni edilizie prevista dall'art. 16-bis del DPR 917/1986 (Testo Unico delle Imposte sui Redditi) sarà ridotta al 30%, anziché al 36% attualmente previsto.

**Esempio pratico:** *Supponiamo che un contribuente sostenga nel 2030 una spesa di 50.000 euro per lavori di ristrutturazione edilizia sulla propria abitazione. Con la nuova aliquota del 30%, la detrazione ammonta a 15.000 euro (30% di 50.000 euro),*

contro i 18.000 euro (36% di 50.000 euro) che avrebbe ottenuto con l'aliquota precedente.

Questa riduzione dell'aliquota agevolata rappresenta un risparmio per le casse dello Stato, ma potrebbe ridurre l'attrattività degli interventi di ristrutturazione edilizia per i contribuenti.

**È importante sottolineare che l'aliquota del 36% dovrebbe rientrare in vigore dal 1° gennaio 2025, una volta scaduta l'aliquota potenziata del 50% valida fino al 31 dicembre 2024.**

Altre Disposizioni Confermate:

- **Eliminazione della "remissione in bonis":** Non sarà più possibile regolarizzare le comunicazioni tardive di cessione del credito e sconto in fattura, né correggere le comunicazioni già inviate.
- **Introduzione di due ulteriori comunicazioni per il Superbonus:** Per usufruire del Superbonus per interventi di efficientamento energetico e sicurezza antisismica, sarà necessario inviare due ulteriori comunicazioni rispetto a quelle già previste.
- **Divieto di compensazione con debiti fiscali:** I crediti da bonus fiscali in edilizia non potranno essere compensati in presenza di debiti fiscali.

## Conclusioni

La conversione in legge del Decreto Agevolazioni fiscali ha apportato significative modifiche al sistema dei bonus edilizi e alla cessione dei crediti. **Queste novità richiedono un'attenta valutazione da parte di proprietari di immobili, imprese edili e professionisti del settore per comprendere appieno le implicazioni e adeguarsi alle nuove regole.**

### *Domande e Risposte*

**D: Cosa si intende per "cessione dei crediti" in relazione ai bonus edilizi?**

R: La cessione dei crediti è un meccanismo che permette ai contribuenti di trasferire il credito d'imposta derivante dalle detrazioni fiscali previste dai bonus edilizi (come il Superbonus, l'Ecobonus o il Sismabonus) a soggetti terzi, come banche, imprese o altri soggetti privati. In questo modo, i contribuenti possono ottenere liquidità immediata invece di dover attendere gli anni necessari per fruire dell'intera detrazione attraverso la dichiarazione dei redditi.

I soggetti che acquistano il credito, a loro volta, potranno utilizzarlo per compensare i propri debiti fiscali o cederlo ulteriormente. Questo meccanismo ha permesso di sbloccare ingenti risorse per finanziare gli interventi di ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica.

**D: Quali sono le implicazioni dell'obbligo di ripartizione in 10 quote annuali per le detrazioni del Superbonus, Bonus barriere e Sismabonus?**

R: L'obbligo di ripartizione in 10 quote annuali, anziché in 4 o 5 come in precedenza, implica che i contribuenti dovranno attendere un periodo più lungo per fruire dell'intera detrazione fiscale. Ciò può avere un impatto sulla loro liquidità e sui flussi di cassa, soprattutto per lavori di importo elevato.

Tuttavia, come accennato, questa modifica non riguarda i crediti d'imposta derivanti dalla cessione o dallo sconto in fattura, che

continueranno ad essere utilizzati in 4 o 5 quote annuali come in precedenza. Pertanto, i contribuenti che optano per la cessione del credito o lo sconto in fattura non saranno direttamente interessati da questa modifica.

**D: Perché è stato introdotto il blocco alla cessione delle quote residue di detrazione?**

R: Il blocco alla cessione delle quote residue di detrazione è stato introdotto principalmente per contrastare eventuali abusi e garantire un maggiore controllo sulla cessione dei crediti. Impedendo la cessione delle quote future a coloro che hanno già iniziato a fruire delle detrazioni, si mira a ridurre il rischio di cessioni multiple e a semplificare il monitoraggio dei crediti ceduti.

Questa misura potrebbe tuttavia creare difficoltà per i contribuenti che avevano programmato di cedere le quote future per ottenere liquidità, costringendoli a rivedere i loro piani finanziari.

**D: Cosa prevede la nuova normativa per gli interventi di Superbonus su immobili terremotati?**

R: Per gli interventi di Superbonus su immobili terremotati, la nuova normativa prevede disposizioni specifiche a seconda della regione di ubicazione dell'immobile. Nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria, la cessione del credito e lo sconto in fattura saranno consentiti solo per le istanze presentate entro il 30 marzo 2024, mentre per le istanze successive sarà istituito un Fondo di 400 milioni di euro per finanziare queste opzioni.

Nelle altre regioni, invece, la cessione del credito e lo sconto in fattura saranno consentiti solo per le istanze presentate entro il 30 marzo 2024, mentre per le istanze successive sarà istituito un Fondo di 35 milioni di euro per riconoscere un contributo ai soggetti che sostengono spese per interventi di riqualificazione energetica ed antisismica.

Questa distinzione regionale mira a gestire in modo mirato le esigenze delle diverse aree colpite da eventi sismici e a fornire risorse adeguate per supportare la ricostruzione e la messa in sicurezza degli immobili.

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

© RIPRODUZIONE RISERVATA