



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Pescara

Commissione di studio superbonus 110% ed altre agevolazioni edilizie

LE NOVITA' DEL SUPERBONUS ALLA LUCE DELLE RECENTI NORMATIVE IN MATERIA





Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Pescara



- 1. SUPERBONUS E LE CRITICITA' DEL 31 DICEMBRE 2023**
- 2. BONUS CASA: COSA CAMBIA DAL 2024**
- 3. BONUS ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE**
- 4. BONUS EDILIZI E LA RITENUTA SUI BONIFICI**



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Pescara



1. SUPERBONUS E LE CRITICITA' DEL 31 DICEMBRE 2023

CORSA CONTRO IL TEMPO PER CONCLUDERE ENTRO IL 31/12/2023 I LAVORI
CON SUPERBONUS 110% SU EDIFICI CONDOMINIALI.

NORME INCERTE SU EVENTUALE CAMBIO DI REGOLE ALL'ULTIMO MINUTO

MASSIMA CURA NELLE PROCEDURE DOCUMENTALI PER LA CHIUSURA DI FINE
ANNO DI SAL E CANTIERI



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Pescara

110%
Superbonus

AGEVOLAZIONE FISCALE NELLA MISURA DEL 110%



DETRAZIONE FISCALE IN DICHIARAZIONE DEI REDDITI



CESSIONE DEL CREDITO



SCONTO IN FATTURA



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Pescara



Al fine di beneficiare dell'agevolazione fiscale nella misura del 110%, è **NECESSARIO** che entro il 31/12/2023:

- Se i condòmini intendono beneficiare del superbonus 110% nella forma di **detrazione fiscale** in dichiarazione dei redditi, le **spese** siano pagate con **bonifico parlante** senza necessità nel medesimo termine che i lavori siano eseguiti;
- Se i condòmini intendono beneficiare del superbonus 110% optando per la **cessione del credito** d'imposta corrispondente alla detrazione fiscale, le spese siano pagate con **bonifico parlante** e che i corrispondenti **lavori** siano **eseguiti**;
- Se i condòmini intendono beneficiare del superbonus 110% optando per lo **sconto** sul corrispettivo pari al 100% delle spese agevolate le **fatture** (recanti indicazione dello sconto sul corrispettivo) siano **inviate allo SDI** e che i corrispondenti **lavori** siano **eseguiti**.



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Pescara



Con riferimento all'emissione della fattura va ricordato che si hanno a disposizione **12 giorni di tempo** per la trasmissione del documento al sistema di Interscambio.

Se il documento reca come data dell'operazione l'anno 2023, ma la materiale trasmissione allo SDI avviene, sia pure nell'osservanza del termine di 12 giorni, nell'anno successivo, il documento dovrà considerarsi emesso nell'anno 2024.

Nel corso di un incontro tra l'Agenzia delle Entrate e la stampa specializzata è stato chiarito che la **fattura si considera emessa** in corrispondenza del **momento di avvenuta trasmissione allo Sdi**.



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Pescara

110%
Superbonus

Esempio 1: Fattura recante indicazione di sconto ed emessa in data **18 dicembre** (pagamento figurativo avvenuto in pari data). Trova applicazione il beneficio fiscale nella misura del 110%.

Se l'importo fatturato ammonta a € 100.000, l'impresa potrà prendere visione dell'area riservata del sito dell'Agenzia delle entrate di un credito pari a € 110.000

Esempio 2: Per errore la fattura viene emessa in data **2 gennaio 2024**. Il relativo pagamento, sia pure figurativo, si considera effettuato nell'anno 2024. Trova applicazione il beneficio fiscale nella misura del 70%.

L'impresa si troverà così titolare di un credito di 70.000 euro, per effetto dello sconto in fattura concesso e la parte di corrispettivo non scontabile dovrà essere pagata dal condominio all'impresa.



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Pescara



Esempio 3: Fattura emessa e trasmessa il 30 dicembre 2023. Errata indicazione del codice fiscale; Fattura scartata dal sistema. L'impresa si rende conto dello scarto il 2 gennaio 2024. Riemette tempestivamente la fattura senza subire irrogazione di sanzioni.

Beneficio fiscale 110% oppure 70%?





Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Pescara

110%
Superbonus



Le **asseverazioni superbonus efficienza energetica** e le **asseverazioni di rischio sismico** riferite agli stati di avanzamento e agli stati liquidati a fine 2023 potranno essere presentate ai competenti uffici anche nel **2024**.



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Pescara

110%
Superbonus



E' NECESSARIO CHE ALL'INTERNO DEI RISPETTIVI MODELLI DI ASSEVERAZIONE I TECNICI ABILITATI EVIDENZINO ED ATTESTINO CHE LA DATA DI LIQUIDAZIONE DEL SAL O LA DATA DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI E' UNA DATA ANTECEDENTE AL 31/12/2023.



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Pescara

110%
Superbonus

DATA CERTA LIQUIDAZIONE AVANZAMENTO E CONCLUSIONE LAVORI

E' opportuno che la direzione dei lavori trasmetta via **PEC** all'impresa affidataria dei lavori e ai committenti:

- 1) **Verbale** di accertamento e liquidazione dello stato di avanzamento o dello stato finale
- 2) **Computo metrico** con risultanze analitiche degli interventi sulla cui base la direzione dei lavori è proceduta





Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Pescara

110%
Superbonus



In caso di **ultimazione dei lavori** la data di ultimazione **NON deve essere precedente** a quella di **invio allo SDI delle fatture** con sconto sul corrispettivo 100% relative ad interventi **TRAINATI**, per evitare di incorrere nel rischio di un rigetto delle medesime, ai fini del rilascio del visto di conformità ed in sede di confronto con gli advisor bancari per la successiva cessione del credito maturato a fronte dello sconto.



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Pescara



Con circolare n.24/E/2020 L'Agenzia delle Entrate ha spiegato che:

- le spese sostenute per gli interventi **trainanti** (ad esempio il cd. cappotto termico) devono essere effettuate nell'**arco temporale di vigenza dell'agevolazione**;
- le spese per interventi **trainati** devono essere sostenute, oltre che nel periodo di vigenza dell'agevolazione, **anche** nell'intervallo di tempo **tra la data di inizio e la data di fine dei lavori** per la realizzazione di interventi trainanti.



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Pescara



ESEMPIO

Il professionista tecnico incaricato ha attestato la fine dei lavori in data 15 Novembre 2023. L'impresa ha emesso la relativa fattura il 28 novembre ed il giorno successivo il committente ha effettuato il relativo pagamento.

In tale ipotesi è probabile che nell'ipotesi di cessione del credito la banca blocchi l'acquisto dello stesso sostenendo che i lavori trainati sono stati eseguiti successivamente ai lavori trainanti e in ogni caso dopo la chiusura del cantiere.



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Pescara

110%
Superbonus



CIRCOLARE AGENZIA DELLE ENTRATE N.30/E/2020

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO DELLA DITTA ESECUTRICE
CHE ATTESTI L'EFFETTIVA ESECUZIONE DEI LAVORI ANTERIORMENTE ALLA
CHIUSURA DEL CANTIERE.**



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Pescara

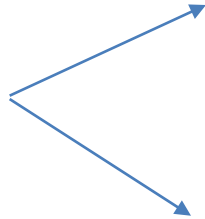
110%
Superbonus



CAMBIO DI REGOLE ALL'ULTIMO MINUTO?

Decreto Milleproroghe in approvazione tra Natale e Capodanno.

2 PROPOSTE



**PROROGA PER CANTIERI CON STATO AVANZAMENTO
LAVORI 60/70%**

SAL STRAORDINARIO





Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Pescara



Secondo i dati forniti dal **Sole24Ore** sono 36.000 i condomini che hanno avviato lavori nel corso dell'anno ma per i quali la data di chiusura dei cantieri è tutt'altro che vicina.

Si tratterebbe di circa 13 miliardi di euro di interventi ancora in corso o in attesa di avvio, per i quali la data del 31 dicembre 2023 risulta quindi cruciale.



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Pescara



2. BONUS CASA: COSA CAMBIA DAL 2024

LE NUOVE REGOLE

1° gennaio 2024
70%



l'agevolazione scende al

1° gennaio 2025
65%



l'agevolazione scende al



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Pescara



È possibile usufruire ancora di **sconto in fattura e cessione del credito**

se prima del 17/02/2023 era presente:

1. La delibera condominiale
2. Titolo abilitativo
3. Per demolizione e ricostruzione presentata istanza di acquisizione del titolo abilitativo;
4. Per interventi di edilizia libera i lavori erano già iniziati, o in caso contrario, stipulato accordo vincolante tra le parti di fornitura di beni e di servizi oggetto del lavoro



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Pescara



È possibile usufruire ancora di sconto in fattura e cessione del credito per le spese sostenute per gli **interventi di abbattimento delle barriere architettoniche** in edifici già esistenti, corrispondente alla detrazione spettante pari al 75%, indipendentemente dalla data di inizio lavori anche laddove il titolo edilizio sia successivo al 16 febbraio 2023.



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Pescara



SOGGETTI BENEFICIARI

1. Persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni;
2. Enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale;
3. Società semplici;
4. Associazioni tra professionisti;
5. Soggetti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali).

Circolare n. 17/E/2023, i soggetti che possiedono o detengono l'immobile in base ad un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente il predetto avvio.



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Pescara



INTERVENTI AGEVOLABILI

- Sostituzione di finiture (pavimenti, porte, infissi esterni, terminali di impianti);
- Rifacimento o adeguamento di impianti tecnologici (servizi igienici, impianti elettrici, citofonici, impianti di ascensori):
- Rifacimento di scale ed ascensori;
- Inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici e di servoscala o di piattaforme elevatrici.

Gli interventi devono rispettare i requisiti previsti dal regolamento di cui al Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Pescara



- **Non è necessario** che nell'unità immobiliare o nell'edificio oggetto dei lavori **siano presenti disabili**.
- Rientrano nella disciplina agevolativa gli interventi effettuati su unità immobiliari di **qualsiasi categoria catastale**.
- i titolari di reddito d'impresa sono ammessi all'agevolazione a prescindere dalla qualificazione degli immobili sui quali sono stati eseguiti gli interventi come "strumentali", "beni merce" o "beni patrimoniali".



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Pescara



MISURA DELLE DETRAZIONE E LIMITE DI SPESA

Il bonus spetta nella misura del 75% delle spese sostenute ed è calcolato su un ammontare complessivo non superiore a:

- **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 di unità immobiliari che compongono l'edificio, in caso di **edifici composti da due a otto unità**;
- **30.000 euro**, moltiplicati per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio, in caso di **edifici composti da più di otto unità**.



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Pescara



ESEMPIO DI CALCOLO LIMITE DI SPESA

edificio composto da **15 unità immobiliari**

il limite massimo di spesa su cui calcolare la detrazione è pari a 530.000 euro

40.000 euro x 8 (320.000 euro)

30.000 euro x 7 (210.000 euro)



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Pescara



CIRCOLARE 17/E/2023

Per gli interventi realizzati sulle singole unità immobiliari anche non funzionalmente indipendenti (interventi su un appartamento posto in condominio) il limite massimo applicabile è quello relativo alle unifamiliari.



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Pescara



Il bonus può essere fruito:

1. Detrazione nella dichiarazione dei redditi in 5 quote annuali.

La detrazione non si trasferisce



in caso di decesso del contribuente
che ha sostenuto la spesa.

in caso di cessione dell'immobile



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Pescara



2. Sconto in fattura

3. **Cessione del Credito:** la prima cessione può essere verso qualsiasi soggetto. I fornitori e i cessionari **possono optare di rateizzare in 10 rate** annuali la quota dei crediti non utilizzata riferita a crediti derivanti dalle comunicazioni inviate fino al 31 marzo 2023. **L'opzione di allungamento deve essere comunicata all'Agenzia delle Entrate**, attraverso la "Piattaforma cessione crediti". La scelta di utilizzo del credito in dieci anni è **irrevocabile** e non può essere rettificata né annullata.

Ogni rata può essere usata in compensazione con **modello F24** codice tributo **7773**



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Pescara



ALTRI BONUS A DISPOSIZIONE PER LA RIMOZIONE DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

- **ART.16 BIS:** «sono detraibili le spese sostenute per interventi finalizzati alla eliminazione di barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica ed ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata sia atta a favorire la mobilità di persone portatrici di handicap».

DETRAZIONE 50%

LIMITE DI SPESA € 96.000,00

PERSONA CON HANDICAP GRAVE CERTIFICATO L.104/1992

DETRAZIONE IN 10 QUOTE ANNUALI

NO SCONTO – NO CESSIONE



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Pescara



- **SUPERBONUS 110% O 90%:** sono detraibili le spese sostenute per interventi finalizzati alla rimozione delle barriere architettoniche laddove predetti interventi siano trainati dal superbonus.

PRESENZA DI INTERVENTI TRAINANTI

AGEVOLAZIONE FISCALE 110%%

LIMITE DI SPESA € 96.000,00

DETRAZIONE IN 4 QUOTE ANNUALI



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Pescara



4. BONUS EDILIZI LA RITENUTA SALE ALL'11%

DDL DI BILANCIO 2024



La percentuale di ritenuta operata dalle banche e dalle Poste sui bonifici parlanti che danno diritto alle agevolazioni fiscali salirà all'11%



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Pescara



INTRODOTTA DALL' ART. 25 DEL D.L. 78/2010

10%

4%

8%

11%

2010

2011

2015

2024



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Pescara



Non sarà operativa dal 1° gennaio, ma dal 1° marzo 2024 secondo la bozza del 26 ottobre.

Ai bonifici effettuati prima di questa data da definire, continuerà ad essere applicata l'aliquota dell'8%.



Ordine
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Pescara

110%
Superbonus

Grazie per l'attenzione!