



Studio De Gregorio

COMMERCIALISTI E REVISORI LEGALI
www.studiodegregorio.info

Alla c.a.

Egr. Sigg.

CLIENTI IN INDIRIZZO

29 DICEMBRE 2023

CIRCOLARE CLIENTI 2023 NR. 41

OGGETTO: NESSUN SAL STRAORDINARIO O PROROGA MA UN “SALVA SUPERBONUS” PER LAVORI NON FINITI

1. PREMESSA

Il Consiglio dei Ministri di ieri ha approvato un decreto-legge che introduce misure urgenti relative alle agevolazioni fiscali di cui agli artt. 119, 119-ter e 121 del DL 34/2020.

Il decreto mira principalmente a gestire alcuni effetti collaterali della **fine del superbonus** nella misura del 110% e a rendere meno appetibile, anche per finalità non strettamente correlate all'accessibilità degli edifici, il bonus 75% per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

2. SUPERBONUS

Lato **superbonus**, non viene prevista alcuna proroga del 110%, né mini né maxi (ragione per cui, a decorrere dal 1° gennaio 2024, tutte le spese saranno agevolate al 70%, sia quelle relative all'ultimazione di interventi già in avanzata fase di realizzazione, sia quelle relative a interventi nuovi) e neppure il c.d. “SAL straordinario di fine 2023”, ma viene introdotta una sorta di clausola di salvaguardia per coloro che non riescono a completare i lavori con superbonus.

Viene previsto, in particolare, che la detrazione spettante per gli interventi superbonus, di cui all'art. 119 del DL 34/2020 (che sino al 31 dicembre 2023 può essere del 110% o del 90% a seconda dei casi), per la quale si è optato per la cessione o per il c.d. “sconto sul corrispettivo”, di cui all'art. 121 dello stesso DL 34/2020, sulla base di SAL effettuati fino al 31 dicembre 2023, non sarà oggetto di recupero se i medesimi interventi **non verranno ultimati**, ivi compreso il caso in cui ciò comporti, con riguardo agli obiettivi di efficienza energetica, il mancato conseguimento del miglioramento di due classi energetiche richiesto dal comma 3 dell'art. 119 del DL 34/2020.



Via Buniva, 63 (Galleria del Cinema)
10064 Pinerolo (TO)



Corso Vinzaglio, 2
10121 Torino (TO)



Via Antonio Salandra, 18
00145 Roma (RM)



Studio De Gregorio

COMMERCIALISTI E REVISORI LEGALI
www.studiodegregorio.info

Rimangono comunque fermi i poteri attribuiti agli uffici dai commi 4, 5 e 6 dell'art. 121 del DL 34/2020 concernenti l'attività di controllo, per l'eventuale utilizzo dei crediti d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto a quanto ricevuto, e l'attività di accertamento della sussistenza dei requisiti che danno diritto alla detrazione fiscale.

Inoltre, sembrerebbe essere stato raggiunto un accordo politico last minute per prevedere, seppure limitatamente ai **condomini** con avanzamento dei lavori al 31 dicembre 2023 **non inferiore al 60%**, la possibilità di un contributo dello Stato ai soggetti con reddito non superiore a 15.000 euro finalizzato ad agevolare la conclusione dei lavori con il superbonus che scende al 70%. Stando al comunicato stampa diffuso ieri in nottata, il contributo sarà erogato, nei limiti delle risorse disponibili, dall'Agenzia delle entrate, secondo criteri e modalità determinati con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze da adottarsi entro sessanta giorni e non concorrerà alla formazione della base imponibile delle imposte sui redditi.

3. BARRIERE ARCHITETTONICHE 75%

Lato bonus eliminazione **barriere architettoniche 75%**, invece, verrebbe ristretto l'ambito applicativo alle sole spese concernenti scale, rampe, ascensori, servoscala e montacarichi (con infissi e servizi igienici che finirebbero dunque "fuori gioco") e verrebbe anche introdotto il "blocco delle opzioni" che era stato invece escluso per questo tipo di bonus dal DL 11/2023.

Il "**blocco delle opzioni**" per il bonus eliminazione barriere architettoniche 75% farebbe comunque salva la possibilità di continuare ad esercitare le opzioni di cui all'art. 121 del DL 34/2020 con riguardo agli interventi effettuati da condomini sulle parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa e anche, in presenza di determinate condizioni reddituali e di composizione del nucleo familiare, da persone fisiche su edifici unifamiliari e unità immobiliari abitative site in edifici plurifamiliari.

Viene comunque prevista la **salvaguardia** di tutti gli **interventi già in corso**, nel senso che le spese relative a questi interventi, anche se saranno sostenute nel 2024, potranno continuare a beneficiare della disciplina dell'art. 119-ter del DL 34/2020 e della piena possibilità di esercitare le opzioni di cui all'art. 121 del DL 34/2020, secondo la disciplina vigente prima dei restringimenti e delle limitazioni introdotte dal decreto approvato ieri e di cui si attende l'imminente pubblicazione in Gazzetta Ufficiale.

Una ulteriore misura contenuta nel decreto in commento interviene, invece, sulla disciplina che deroga al **divieto** delle **opzioni** di cessione o di sconto introdotto a decorrere dal 17 febbraio 2023 ad opera del c.d. decreto "Cessioni" (art. 2 del DL 16 febbraio 2023 n. 11).



Via Buniva, 63 (Galleria del Cinema)
10064 Pinerolo (TO)



Corso Vinzaglio, 2
10121 Torino (TO)



Via Antonio Salandra, 18
00145 Roma (RM)



Studio De Gregorio

COMMERCIALISTI E REVISORI LEGALI
www.studiodegregorio.info

Dalla data di entrata in vigore del DL in corso di emanazione, infatti, verrebbe previsto che le disposizioni recate dall'art. 2 comma 2 lett. c) secondo periodo del DL 11/2023 si applicano esclusivamente agli interventi di **demolizione e ricostruzione** degli edifici per i quali è stato presentato il titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori anteriormente alla già menzionata data di entrata in vigore. Verrebbe in questo modo "posto un termine", ai fini della possibilità di esercitare le opzioni di cui all'art. 121 del DL 34/2020, anche alle fattispecie che ricadono nell'**ambito di applicazione** della disposizione contenuta nell'art. 2 comma 2 lett. c) secondo periodo del DL 11/2023.

Si resta a disposizione per ogni chiarimento.
Cordiali saluti.

p. Studio DE GREGORIO COMM. ASS.TI



Via Buniva, 63 (Galleria del Cinema)
10064 Pinerolo (TO)



Corso Vinzaglio, 2
10121 Torino (TO)



Via Antonio Salandra, 18
00145 Roma (RM)