

# Convegno Fiscale 2024 - Anaci Day -

D.L. 176 del 18/11/2022

D.L. 11 del 16/02/2023

D.L. 212 del 29/12/2023

Legge di Bilancio 2024 n. 213 del 30/12/2023

**Dott. Francesco Pellicanò**

Roma 31/01/2024



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

# Blocco Cessioni del credito e sconto in fattura

D.L. 11 del 16/02/2023 convertito con L. 38 del 11/04/2023

Dal 17/02/2023 sono state bloccate tutte le future operazioni di cessione del credito e sconto in fattura.

Nell'art. 2 sono previste le seguenti eccezioni:

- Co. 1-bis. Abbattimento barriere arch. Bonus 75% art. 119-ter D.L. 34/2020
- Co. 2. Interventi di cui art. 119 D.L. 34/23 che prima del 17/02/23 abbiano:
  - a) Presentato la CILA per lavori non effettuati nei condomini
  - b) Deliberato e presentata CILAS per lavori fatti nei condomini
  - c) Risultati presentata l'istanza di demolizione e ricostruzione

- Co. 3. Interventi con altri bonus diversi da quelli di art. 119 a condizione che:
  - a) Sia stato presentato titolo abilitativo se necessario
  - b) Se non è necessario un titolo abilitativo, siano iniziati i lavori, il cui inizio ante 17/02/2023 va provato:
    - con un pagamento di acconti prima del 17/02/2023
    - con atto sostitutivo di notorietà di entrambi le parti.
  - c) Se i lavori non sono iniziati, ci sia un accordo vincolante tra le parti per fornitura di beni e servizi per i lavori.
  
- Co. 3-quater. Interventi su immobili danneggiati da eventi sismici

Il D.L. 11 del 16/02/2023 prevede inoltre:

- Art. 2 co. 3-sexties. Per le spese sostenute dal 01/01/2022 al 31/12/2022 la detrazione può essere ripartita in 10 anni in luogo dei 5 previsti
- Art. 2 bis. Si continua ad applicare lo sconto in fattura e la cessione dei crediti in presenza di delibera e presentazione CILAS ante 17/02/2023, anche se dopo tale data viene fatta una delibera assembleare modificativa dei lavori o viene presentata una CILAS in variante.
- Art. 2 ter. Co. 1 a). Per i lavori diversi da quelli di cui all'art. 119 la divisione dell'intervento in SAL è solo una facoltà e non un obbligo che invece c'è in caso di superbonus 110%.
- Art. 2 ter. Co. 1 b). Ai fini della detrazione l'inserimento delle spese per il visto nel computo o nella certificazione di congruità è una facoltà non un obbligo.

- Art. 2 ter. Co. 1 c). La remissione in Bonis (D.L.16 del 2/3/2023 art. 2 co. 1) va fatta:
  - In caso di detrazione prima della presentazione della dichiarazione dei redditi dove viene detratta la prima annualità.
  - In caso di cessione o sconto in fattura, prima della presentazione della comunicazione di opzione-sconto (CIR20).
- Per i contratti stipulati tra il 21/05/2022 e il 31/12/2022, successivamente prorogato, l'impresa appaltatrice e ogni sub-appaltatore, se il singolo appalto o il singolo sub appalto supera € 516.000,00, devono:
  - Avere la SOA
  - O dimostrare di aver richiesto la SOA
  - Non si applica per le agevolazioni per l'acquisto di unità immobiliari

D.L. 212 del 29/12/2023 entrato in vigore il 30/12/2023

Articolo 1 comma 1

Le detrazioni per bonus 110% (art. 119 D.L. 34/2020), nel caso sia stata esercitata l'opzione di sconto / cessione

**Non è soggetta a recupero**

In caso di mancata ultimazione dei lavori, anche se in seguito a ciò non si raggiungano i requisiti previsti di miglioramento di due classi energetiche, (art. 119 D.L. 34/2023 comma 3)

## Art. 1 D.L. 212/2023 continua, Comma 2

A chi entro il 31/12/2023 abbia raggiunto un SAL del 60% spetta un contributo per le spese sostenute dal 01/01/2024 al 31/10/2024 per il bonus 110%, se:

- Si ha un diritto reale di proprietà o di godimento sull'immobile
- L'immobile sia adibito ad abitazione principale
- Il contribuente deve avere un reddito di riferimento calcolato sulla base dei redditi dell'anno precedente, non superiore a € 15.000,00 (art. 119 D.L. 34/2020 comma 8-bis 1).

## Art. 1 D.L. 212/2023 continua, Comma 2

Su quali tipi di intervento spetta il contributo

Sulle spese fatte (art 119 bis comma 9 lett. A,b, d-bis) da:

- Condomini
- Persone fisiche fuori da attività di impresa arti e professione fatte sia in appartamenti all'interno di condomini sia in edifici composti da 2 a 4 u.i.
- Organizzazioni non lucrative
- Interventi di demolizione e ricostruzione



## Art. 1 D.L. 212/2023 continua, Comma 2

Come calcolare se si ha un reddito di riferimento fino a € 15.000,00.

Il reddito di riferimento, non superiore a 15.000 euro, è calcolato dividendo la somma dei redditi complessivi posseduti, nell'anno precedente, dal contribuente, dal coniuge/soggetto legato da unione civile / convivente / familiare, per un coefficiente pari a:

- Coefficiente 1 se il nucleo è formato solo il contribuente
- Si aggiunge 1 se nel nucleo è presente 1 familiare convivente

Scegliere una delle seguenti opzioni, non vanno sommate

- Si aggiunge 0,5 se nel nucleo è presente 1 familiare a carico
- Si aggiunge 1 se nel nucleo sono presenti 2 familiari a carico
- Si aggiunge 2 se nel nucleo sono presenti 3 o più familiari a carico

Art. 1 D.L. 212/2023 continua, Comma 2 Esempio

**2 coniugi con reddito complessivo di € 30.000 + un familiare a carico**

Il quoziente familiare è pari a 2,5 (2 coniugi + 0,5 per un familiare)

Reddito di riferimento è € 12.000 (30.000 : 2,5), **rientra nel bonus**

**2 coniugi con reddito complessivo di € 50.000 + due familiari a carico**

Il quoziente familiare è pari a 3 (2 coniugi + 1 per i due familiari)

Reddito di riferimento è € 16.666 (50.000 : 3), **non rientra nel bonus**

**2 coniugi con reddito complessivo di € 50.000 + tre o più familiari a carico**

Il quoziente familiare è pari a 4 (2 coniugi + 2 per i tre familiari)

Reddito di riferimento è € 12.500 (50.000 : 4), **rientra nel bonus**

## Art. 1 D.L. 212/2023 continua, Comma 2

### Ammontare del contributo

Viene 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** dalla data di entrata in vigore del presente decreto.

**Il contributo di cui al presente comma non concorre alla formazione della base imponibile delle imposte sui redditi.**

**Spetta nei limiti di un fondo di € 16.441.000,00**

## D.L. 212 del 29/12/2023 entrato in vigore il 30/12/2023

### Art. 2 Demolizione e ricostruzione

Viene ampliata la possibilità di sconto o cessione a chi ha presentato la richiesta del titolo abilitativo prima del 30/12/2023.

Ricordo che il D.L. 11/23 aveva limitato tale possibilità a chi aveva presentato la richiesta di titolo abilitativo prima del 17/02/2023.

Per spese e interventi di demolizione e ricostruzione fatti dopo il 30/12/2023 è obbligatorio stipulare entro un anno dalla conclusione dei lavori una polizza assicurativa per danni all'immobile da calamità naturali.

## Abbattimento barriere architettoniche 75%

Art. 1 comma 365 L. 197/2022 (ha modificato art. 119 ter L. 77/2020) estende al 31/12/2025 la possibilità di usufruire ancora del bonus con aliquota 75% e detrazione in 5 anni.

Lo stesso articolo ha modificato la maggioranza per la delibera, si approva con la maggioranza dei presenti che rappresenta 1/3 del valore millesimale dell'edificio.

I limiti di spesa sono i seguenti:

- a) **€ 50.000** 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
- b) **€ 40.000** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti **da 2 a 8 unità immobiliari**
- c) **€ 30.000** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti **dalla unità immobiliare 9 fino all'ultima**

## **Gli interventi devono rispettare requisiti D.M. lav. Pubb.ci 236 del 14/06/89**

Art.1 D.M. n. 236 del 14/06/1989 si applica a:

1. Edifici privati di nuova costruzione, residenziali e non
2. Edifici nuovi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata
3. **Ristrutturazione degli edifici privati** di cui ai precedenti punti 1) e 2), anche se preesistenti alla entrata in vigore del presente decreto (per **ristrutturazione si intende** art. 31 lettera d) della legge n. 457 del 5.8.1978 ossia: *“quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi ..... Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, **la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti** ”.*)
4. Agli spazi esterni di pertinenza degli edifici di cui ai punti precedenti

Art. 4 comma 1 punto12 D.M. n. 236 del 14/06/1989

Prevede che **“l'ascensore deve avere una cabina di dimensioni minime tali da permettere l'uso da parte di una persona su sedia a ruote. Le porte di cabina e di piano devono essere del tipo automatico e di dimensioni tali da permettere l'accesso alla sedia a ruote.”**

## Revisione disciplina abbattimento barriere architettoniche 75%

D.L. 212 del 29/12/2023 art. 3 comma 1

Si limita la detrazione del 75% ad alcuni tipi di abbattimento di barriere:

- Scale
- Rampe
- Ascensori (piccoli sostituiti con altri in grado di abbattere barriere)
- Servoscala
- Piattaforme elevatrici

Necessaria asseverazione di tecnici abilitati che attestino i requisiti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14/06/1989, n. 236.

Non sono agevolabili al 75% altri interventi di abbattimento delle barriere architettoniche che prima erano agevolabili:

- Sostituzione infissi
- Rifacimento bagni ecc.

**Vecchie disposizioni valgono per i lavori per i quali prima del 30/12/2023:**

- Sia stata presentata richiesta di titolo abilitativo
- Se non previsto un titolo abilitativo:
  - Siano iniziati i lavori
  - Se lavori non iniziati sia stato versato un acconto o sia dimostrabile l'esistenza di un accordo tra le parti



## **Art. 3 Comma 3 lett. B) Continua l'opzione di sconto o cessione per:**

- a) Condomini, in relazione a interventi su parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa
- b) Persone fisiche, in relazione a interventi su edifici unifamiliari o unità abitative site in edifici plurifamiliari, a condizione che il contribuente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare, che la stessa unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale e che il contribuente abbia un reddito di riferimento non superiore a € 15.000

## Legge di bilancio 213/2023

### Art. 1 Comma 64 lettera b-bis)

Tassazione, come redditi diversi art 67 TUIR (al comma 1 viene aggiunta la lettera b-bis), delle plusvalenze in caso di vendita entro 10 anni dell'immobile oggetto di lavori che hanno beneficiato del Bonus 110% L. 34/2020.

« *b-bis) le plusvalenze realizzate mediante* cessione a titolo oneroso di beni immobili, in relazione ai quali il cedente o gli altri aventi diritto abbiano eseguito gli interventi agevolati di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, che si siano conclusi da non più di dieci anni all'atto della cessione, esclusi gli immobili acquisiti per successione e quelli che siano stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a dieci anni, per la maggior parte di tale periodo »

Quindi sono esclusi dalla tassazione delle plusvalenze:

- Immobili acquisiti per successione
- Immobili che il cedente o i suoi familiari abbiano adibito ad abitazione principale per la maggior parte dei 10 anni antecedenti alla cessione, o per la maggior parte del periodo, nel caso in cui dai lavori o dall'acquisto alla cessione sia decorso un periodo inferiore ai 10 anni.
- La tassazione della plus valenza non opera se si è optato per la detrazione rinunciando allo sconto in fattura e/o alla cessione.

**Da ciò discende che i negozi, non potendo rientrare tra le clausole di esclusione, sono sempre soggetti a tassazione della plusvalenza nei 10 anni.**

Come si calcola la plusvalenza:

La plusvalenza è calcolata sottraendo al prezzo di vendita i costi relativi all'acquisto.

Nel caso i lavori Bonus 110% siano conclusi da meno di 5 anni la legge di bilancio 2024 art. 1 comma 64 punto 3) ha aggiunto che, in caso di lavori per Bonus 110%, nel determinare il costo di acquisto del beni:

- Non si tiene conto delle spese per Bonus 110% nel caso si sia optato per lo sconto in fattura e/o la cessione
- Non si tiene conto del 50% delle spese di Bonus 110% nel caso si sia optato lo sconto in fattura e/o la cessione (nel caso i lavori siano terminati da oltre 5 anni).

Da ciò discende che:

L'amministratore deve sempre fare un rendiconto dei lavori, dal quale emergano le spese per ogni condomino dei lavori per Bonus 110%, anche se i medesimi non hanno pagato nulla.

## Art. 67 TUIR lettera b) Come calcolare la plusvalenza per vendita

**La lettera b) si applica sempre indipendentemente da quanto stabilito dalla 212/2023 in caso di lavori superbonus.**

Sono redditi diversi:

*Lett. b) “le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo .... sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, .... il predetto periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante”*

In tal caso la plusvalenza è calcolata sottraendo dal prezzo di vendita es. € 300.000 il costo di acquisto es. € 200.000 e sottraendo ogni altro costo inerente il bene compreso lavori fatti ad es. per € 10.000.

**Plusvalenza tassabile = € 90.000** (€ 300.000 - € 200.000 - € 10.000)

**Plusvalenza (co. 67 L. 213/2023) va calcolata solo in caso di lavori superbonus fatti con sconto in fattura o cessione del credito, non in caso di detrazione.**

**Esempio app.to acquistato 2022, lavori fatti 2023, vendo 2026, sono nei 5 anni**

**Esempio app.to acquistato 2010, lavori fatti 2020, vendo 2026, sono oltre 5 anni**

<b>Esempio calcolo plusvalenza:</b>	<b>Entro 5 anni</b>	<b>Dopo 5 anni</b>
Prezzo di acquisto dell'appartamento	€ 200.000	€ 230.000 rivalutato
Prezzo di vendita	€ 300.000	
Importo lavori Bonus 110%	€ 50.000	

**Caso 1 vendita nei 5 anni dall'effettuazione dei lavori (lavori con sconto in fattura)**

Plusvalenza tassabile = € 100.000 (300.000-200.000 (non tenendo conto dei lavori pago di più))

**Caso 2 vendita dopo i 5 anni fino a 10 anni (lavori con sconto in fattura)**

Il prezzo di acquisto si rivaluta in base all'indice dei prezzi ISTAT i lavori si calcolano al 50%

Plusvalenza tassabile = € 45.000 (€ 300.000 - € 230.000 - € 25.000 si tiene conto 50% lavori)

## Nuove norme per ritenute d'acconto Legge di bilancio 213/2023

Legge di bilancio 213/2023 Comma 88

Dal 01/03/2024 viene aumentata l'aliquota della ritenuta d'acconto fatta dalle banche su bonifici "parlanti" dal 8% all'11%



## D.Lgs n. 1 del 08/01/24 art. 9 comma 6 (Decreto semplificazione adempimenti)

Vengono modificate le date per i versamenti delle R.A. che si versano cumulativamente fino ad un ammontare massimo di € 500,00 per contratti di opera, servizi e di appalto.

- **Si versano entro il 16/06** (e non più entro il 30/06) o prima se sia stato raggiunto l'importo di € 500,00
- **Si versano entro il 16/12** (e non più entro il 20/12) o prima se sia stato raggiunto l'importo di € 500,00
- **Entro il 16/01 dell'anno successivo** vanno comunque versate le ritenute di dicembre anche se di importo non superiore ad € 100,00

Grazie per l'Attenzione