



Lente d'ingrandimento/1

Anno nuovo e per i bonus edilizi ...

di [Avv. Alvisè Cecchinato](#)

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quanto di base ovvero d'attualità - se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa [mail](#)

Era preannunciato per fine anno l'ennesimo intervento da parte del legislatore sui bonus edilizi (qualcuno ha contato oltre trenta modifiche, solo rispetto al famigerato decreto "rilancio" del 2020 ...).

Siamo ai titoli di coda di un film che si potrebbe far rientrare nella tradizione della commedia all'italiana, se non fosse per le conseguenze tragiche sui conti pubblici (essendosi rivelate completamente sbagliate le previsioni di spesa, oltre che gravemente inadeguate e tardive le misure per impedire comportamenti truffaldini); e se non fosse per le possibili ripercussioni sui singoli cittadini in buona fede nei casi, che risulterebbero decine di migliaia, di cantieri aperti e lavori fermi, lungi dal completamento.

Dove eravamo rimasti

Il decreto legge “aiuti quater”¹ e la finanziaria 2023² avevano cambiato le carte in tavola anzitutto rispetto all'entità percentuale del bonus "super" (che originariamente, nel decreto "rilancio" del 2020, era prevista, nei condomini, al 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023, al 70% per le spese sostenute nel 2024 e al 65% per le spese sostenute nel 2025).

Stabilirono infatti che per le spese sostenute nel 2023 l'agevolazione del bonus “super” veniva ridotta in genere al 90%, restando eccezionalmente al 110%, nei condomini, in sole ipotesi residuali, strettamente correlate alle date di adozione della delibera e alla data di presentazione della cilas³ (restava invece confermata la riduzione della agevolazione al 70% per le spese sostenute nel 2024 e al 65% per le spese sostenute nel 2025).

Il decreto legge "blocca cessioni"⁴ aveva cambiato le carte in tavole poi rispetto alle modalità di fruizione dei bonus edilizi (che nel decreto "rilancio" del 2020 era prevista non solo attraverso godimento diretto ma anche attraverso cessione del credito, a terzi o all'impresa, con lo sconto in fattura, senza particolari scadenze temporali; e ciò non solo per il bonus "super" ma anche per altri bonus).

Stabili infatti che l'esercizio delle opzioni della cessione del credito e dello sconto in fattura restava possibile solo per il bonus "ascensori" e, quanto al bonus "super", nei condomini, in sole ipotesi residuali, analogamente correlate alle date di adozione della delibera e alla data di presentazione della cilas⁵.

Cosa è cambiato

E' stato pubblicato il decreto-legge 29 dicembre 2023, n. 212, *Misure urgenti relative alle agevolazioni fiscali di cui agli articoli 119, 119-ter e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.*

In sè è vigente, ma deve essere ancora convertito in legge.

Non sono affatto da escludere, anzi sono probabili, modificazioni in sede di conversione.

Per cui quanto prevede è, per dirla semplice ... provvisorio.

Certo indicativo della linea, che difficilmente sarà stravolta; ma suscettibile di correttivi, anche di portata non trascurabile.

Il termine per la conversione dei decreti-legge è di 60 giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale: dovremo aggiornarci ai primi di marzo.

Intanto, possiamo osservare questo:

1 decreto-legge 18 novembre 2022, n. 176, *Misure urgenti di sostegno nel settore energetico e di finanza pubblica*, convertito dalla legge 13 gennaio 2023, n. 6

2 legge 29 dicembre 2022, n. 197, *Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2023 e bilancio pluriennale per il triennio 2023-2025*

3 precisamente, a condizione che: (i) si tratti di interventi effettuati dai condomini per i quali la CILA risulti presentata alla data del 31 dicembre 2022 e la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulti adottata in data antecedente alla data di entrata in vigore del Decreto Aiuti-quater (vale a dire entro il 18 novembre 2022; data della delibera assembleare attestata con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata dall'amministratore del condominio); oppure (ii) si tratti di interventi effettuati dai condomini per i quali la CILA risulti presentata alla data del 25 novembre 2022 e la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulti adottata tra il 19 novembre 2022 e il 24 novembre 2022 (cfr. circolare AdE n. 13/E del 13 giugno 2023)

4 decreto-legge 16 febbraio 2023, n. 11, *Misure urgenti in materia di cessione dei crediti di cui all'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla legge 11 aprile 2023, n. 80*

5 precisamente, a condizione che: in data antecedente a quella di entrata in vigore del citato decreto (16/2/23) risulti adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, del decreto-legge n. 34 del 2020

- **relativamente al bonus "super"**, nessuna proroga delle aliquote 110% e 90%: per le spese sostenute nel 2024 la detrazione sarà al 70%, per le spese sostenute nel 2025 la detrazione sarà al 65%;

nei casi di cantieri aperti e lavori fermi che non si riescano a completare, ove siano stati contabilizzati stati di avanzamento (e quindi, in concreto: se era stato previsto lo sconto in fattura, l'impresa ha lucrato il bonus), il mancato raggiungimento delle due classi non dovrebbe comportare la beffa di **restituzioni**: l'art. 1 comma 1 del decreto-legge, come adottato, prevede che *Le detrazioni spettanti per gli interventi di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, per le quali è stata esercitata l'opzione di cui all'articolo 121, comma 1, del medesimo decreto-legge n. 34 del 2020, sulla base di stati di avanzamento dei lavori effettuati ai sensi del comma 1-bis del medesimo articolo 121 fino al 31 dicembre 2023, non sono oggetto di recupero in caso di mancata ultimazione dell'intervento stesso, ancorché tale circostanza comporti il mancato soddisfacimento del requisito del miglioramento di due classi energetiche previsto dal comma 3 del medesimo articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020;*

- **relativamente al bonus "ascensori"**, la detrazione resta al 75% e sino al 2025 ma per le spese sostenute dal 1.1.24 in poi l'esercizio delle opzioni della cessione del credito e dello sconto in fattura resta possibili solo in taluni casi, **tra cui, si badi, i condomini**: l'art. 3 comma 2 del decreto-legge, come adottato, prevede che *Le disposizioni di cui al comma 1 (dell'art. 2 del decreto "blocca cessioni, n.d.r.) non si applicano anche alle opzioni relative alle spese di cui al primo periodo sostenute successivamente al 31 dicembre 2023, da: 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 euro, determinato ai sensi del comma 8-bis.1 dell'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77. Il requisito reddituale di cui al primo periodo non si applica se nel nucleo familiare del contribuente è presente un soggetto in condizioni di disabilità accertata ai sensi dell'articolo 3 della legge 5 febbraio 1992, n. 104;*

l'ambito di applicazione viene ridotto: l'art. 3 comma 1 del decreto-legge, come adottato, modifica l'art. 119-ter del decreto "rilancio" nel senso che la detrazione riguarda soltanto la realizzazione in edifici già esistenti di interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche aventi ad oggetto esclusivamente scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici; in particolare, a) viene espressamente esclusa la detraibilità per gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonchè, in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito (prevista dal comma 3 dell'art. 119-ter, abrogato); b) viene implicitamente esclusa la detraibilità circa interventi (pur sempre di eliminazione o attenuazione di barriere architettoniche) ad esempio nei bagni, ovvero sui serramenti (detraibilità che era il fulcro di molte campagne promozionali).