
Circolare di Studio n. 3/2024

A TUTTI I CLIENTI
A MEZZO E-MAIL

OGGETTO: D.L. 29 marzo 2024, n. 39 - Le novità del nuovo decreto in materia di blocco delle cessioni e sconti in fattura

Il D.L. 29 marzo 2024, n. 39 prevede un'ulteriore stretta alle opzioni legate al bonus edilizi.

1. Modifiche alla disciplina in materia di opzioni per la cessione dei crediti o per lo sconto in fattura

IL NUOVO DIVIETO DI CESSIONE DAL 30 MARZO IN ASSENZA DI SPESE SOSTENUTE PER LAVORI GIÀ ESEGUITI

Il nuovo decreto prevede che le opzioni per la cessione del credito/sconto in fattura continuano ad applicarsi alle spese sostenute successivamente al 30/3/2024 soltanto in relazione agli **interventi per i quali entro il 29/3/2024 sia stata sostenuta una spesa**, documentata da fattura, **per lavori già effettuati**.

IACP / COOP EDILIZIE / ENTI TERZO SETTORE - INTERVENTI SU IMMOBILI DANNEGGIATI

Non possono più esercitare l'opzione per la cessione del credito / sconto in fattura anche:

- Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché gli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione UE in materia di "in house providing" per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei Comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;
- cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- ONLUS di cui all'art. 10, D.Lgs. n. 460/97 nonché OdV / APS iscritte nei relativi registri;
- i soggetti che effettuano interventi su immobili danneggiati dagli eventi sismici dell'1.4.2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza ovvero su immobili danneggiati dagli eventi meteorologici verificatesi nelle Marche dal 15.9.2022 con dichiarazione dello stato di emergenza (Deliberazioni 16.9.2022 e 19.10.2022)

Le opzioni per la cessione del credito / sconto in fattura **continuano ad applicarsi alle spese sostenute in relazione agli interventi per i quali entro il 29/3/2024:**

- risulta presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) se gli interventi sono agevolati ai sensi del citato art. 119 e sono diversi da quelli effettuati dai condomini;
- risulta adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulta presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), se gli interventi sono agevolati ai sensi dello stesso art. 119 del D.L. n. 34/2020 e sono effettuati dai condomini;

- risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, se gli interventi sono agevolati ai sensi dell'art. 119 del citato D.L. n. 34/2020 e comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici;
- risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario, se gli interventi sono diversi da quelli agevolati ai sensi dell'art. 119;
- siano già iniziati i lavori o, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori e sia stato versato un acconto sul prezzo, se gli interventi sono diversi da quelli agevolati ai sensi dell'art. 119 e per i medesimi non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo.

INTERVENTI SUPERAMENTO / ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Continua ad essere possibile optare per lo sconto in fattura /cessione per **le spese sostenute dall'1.1.2024 al 30/3/2024** da parte di:

- **condomini**, per interventi **sulle parti comuni** di edifici a **prevalente destinazione abitativa**;
- **persone fisiche**, per interventi **su unifamiliari / unità abitative in edifici plurifamiliari, a condizione che**:
 - il contribuente sia proprietario / titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile;
 - l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale;
 - il contribuente abbia un reddito familiare di riferimento non superiore a € 15.000 (Tale requisito reddituale non è richiesto se nel nucleo familiare è presente un soggetto disabile ai sensi dell'art. 3, Legge n. 104/92).

Continua ad essere possibile optare per lo sconto in fattura /cessione per **le spese sostenute dal 30/3/2024** da parte di:

- **condomini**, per interventi **sulle parti comuni** di edifici a **prevalente destinazione abitativa**;
- **persone fisiche**, per interventi **su unifamiliari / unità abitative in edifici plurifamiliari, a condizione che**:
 - il contribuente sia proprietario / titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile;
 - l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale;
 - il contribuente abbia un reddito familiare di riferimento non superiore a € 15.000 (Tale requisito reddituale non è richiesto se nel nucleo familiare è presente un soggetto disabile ai sensi dell'art. 3, Legge n. 104/92).

per gli interventi per i quali entro il 29.3.2024:

- risulti già presentata la richiesta del titolo abilitativo, qualora necessario;
- siano già iniziati i lavori, oppure, in caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni / servizi oggetto dei lavori e versato un acconto sul prezzo, se per gli interventi non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo.

2. Modifiche alla disciplina in materia di remissione in bonis

La remissione in bonis (art. 2, comma 1, D.L. 2 marzo 2012, n. 16) non si applica in relazione all'obbligo di comunicazione all'Agenzia delle Entrate dell'esercizio delle opzioni di cui all'art. 121, comma 1, lett. a) e b), del D.L. 19 maggio 2020, n. 34 e delle relative successive cessioni. anche con riferimento alla cessione

delle rate residue non ancora fruite.

3. Disposizioni in materia di trasmissione dei dati relativi alle spese agevolabili fiscalmente

Al fine di acquisire le informazioni necessarie per il monitoraggio della spesa relativa alla realizzazione degli interventi agevolabili, a integrazione dei dati da fornire all'ENEA alla conclusione dei lavori ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis, del D.L. 4 giugno 2013, n. 63, i soggetti che sostengono spese per gli interventi di efficientamento energetico agevolabili ai sensi dell'art. 119, trasmettono all'ENEA le informazioni inerenti agli interventi agevolati, quali:

- i dati catastali relativi all'immobile oggetto degli interventi;
- l'ammontare delle spese sostenute nell'anno 2024 alla data di entrata in vigore del presente decreto;
- l'ammontare delle spese che prevedibilmente saranno sostenute successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto negli anni 2024 e 2025;
- le percentuali delle detrazioni spettanti in relazione alle spese.

I soggetti, che sostengono spese per gli interventi antisismici agevolabili ai sensi dell'art. 119, trasmettono al "Portale nazionale delle classificazioni sismiche" gestito dal Dipartimento Casa Italia della Presidenza del Consiglio dei ministri, già in fase di asseverazione ai sensi del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58 e successive modificazioni e integrazioni, le informazioni inerenti gli interventi agevolati, relative:

- ai dati catastali relativi all'immobile oggetto degli interventi;
- all'ammontare delle spese sostenute nell'anno 2024 alla data di entrata in vigore del presente decreto;
- all'ammontare delle spese che prevedibilmente saranno sostenute successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto negli anni 2024 e 2025;
- alle percentuali delle detrazioni spettanti in relazione alle predette spese.

Sono tenuti a effettuare la trasmissione delle informazioni e le relative variazioni, i soggetti:

- che entro il 31 dicembre 2023 hanno presentato la comunicazione di inizio lavori asseverata di cui al comma 13-ter dell'art. 119, o l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo previsto per la demolizione e la ricostruzione degli edifici, e che alla stessa data non hanno concluso i lavori;
- i soggetti che hanno presentato la comunicazione di inizio lavori asseverata di cui al comma 13-ter dello stesso art. 119, o l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo previsto per la demolizione e la ricostruzione degli edifici, a partire dal 1° gennaio 2024.

Il contenuto, le modalità e i termini delle comunicazioni sono definiti con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, da adottare entro 60 giorni dall'entrata in vigore del decreto.

L'omessa trasmissione dei dati 4 comporta l'applicazione della **sanzione amministrativa di euro 10.000**.

In luogo della sanzione, per gli interventi per i quali la comunicazione di inizio lavori asseverata di cui al comma 13-ter del citato art. 119, o l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo previsto per la demolizione e la ricostruzione degli edifici è **presentata a partire dal 30/3/2024, l'omessa trasmissione dei dati** comporta la **decadenza dall'agevolazione fiscale e non si applicano le disposizioni della remissione in bonis** dell'art. 2, comma 1, del D.L. 2 marzo 2012, n. 16.

4. Disposizioni in materia di utilizzabilità dei crediti da bonus edilizi e compensazioni di crediti fiscali

In presenza di:

- iscrizioni a ruolo per imposte erariali e relativi accessori
- iscrizioni a ruolo o carichi affidati agli agenti della riscossione relativi ad atti comunque emessi dall'Agenzia delle Entrate in base alle norme vigenti, ivi compresi quelli per atti di recupero di crediti indebitamente utilizzati e/o crediti non spettanti / inesistenti
- per importi complessivamente superiori a euro 10.000, per i quali sia già decorso il 30° giorno dalla scadenza dei termini di pagamento e non siano in essere provvedimenti di sospensione o sia intervenuta decadenza dalla rateazione,

l'utilizzabilità in compensazione dei crediti d'imposta da bonus edili è sospesa fino a concorrenza degli importi dei predetti ruoli e carichi.

Dal 1/7/2024 per i contribuenti che abbiano:

- iscrizioni a ruolo per imposte erariali e relativi accessori
- iscrizioni a ruolo o carichi affidati agli agenti della riscossione relativi ad atti comunque emessi dall'Agenzia delle Entrate in base alle norme vigenti, ivi compresi quelli per atti di recupero di crediti indebitamente utilizzati e/o crediti non spettanti / inesistenti
- **per importi complessivamente superiori a euro 100.000**, per i quali i termini di pagamento siano scaduti e non siano in essere provvedimenti di sospensione, fatta eccezione per le iscrizioni a ruolo per contributi previdenziali e premi Inail

è esclusa la facoltà di avvalersi della compensazione,

Restando a disposizione per ogni eventuale approfondimento l'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

Lecco, lì 8 aprile 2024

Lo Studio Calato & Partners