



**Comploj Vieider Lorenzon
Lechner Zanellato**

PDC Partner
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti

Senior partner

Dott. Lodovico Comploj
Dott. Emilio Lorenzon
Dott. Josef Vieider
Dott. Alessandro Zanellato
Dott. Martin Lechner

**Wirtschaftsprüfer und
Steuerberater / Dottori commercialisti**

Dott.ssa Elena Gattolin
Dott.ssa Sabrina Tabiaddon
Dott.ssa Monika Mattivi
Dott. Nicola Sartori
Dott. Thomas Pichler
Dott. Samuel Vittur
Dott. Christian Gentilini
Dott. Stefan Lanznaster
Dott.ssa Martina Santin
Dott.ssa Serena Giacomozzi
Dott. Lorenz Bonadio
Dott.ssa Giulia Fortin

Bilanzbuchhalter / Esperto contabile

Dott. Antonio Gocev

A tutti i clienti

Circolare n° 4/2024

Bolzano, 18 gennaio 2024

Oggetto: Novità 2024 nell'ambito degli immobili e dell'edilizia

Di seguito le novità più rilevanti nel campo degli immobili e dell'edilizia contenute nella Legge Finanziaria 2024 e in varie altre leggi (si veda la ns. circolare 3/2024) in vigore dall'1.1.2024.

1. Detrazioni di imposta e aiuti per immobili

Di seguito un breve riassunto delle detrazioni di imposta per ristrutturazioni ecc. ancora fruibili nel 2024, senza pretesa di esaustività.

Detrazione 50% per ri- strutturazioni invariata	La detrazione (aumentata) del 50% per opere di ristrutturazione su immobili abitativi con limite di importo a 96.000 Euro (anziché 36% su max. 48.000 Euro) ai sensi dell'art. 16-bis del TUIR resta in vigore per spese sostenute fino al 31.12.2024. Ricordiamo che tale bonus spetta per abitazioni ed unità accessorie solo ai fini IRPEF e si detrae in dieci quote annuali.
Detrazione per acquisto abitazione ri- qualificata	La suddetta proroga fino al 31.12.2024 vale anche per l'acquisto di abitazioni in edifici completamente ristrutturati da imprese di costruzioni e vendute entro 18 mesi dalla fine dei lavori. Quindi fino alla fine del 2024 si potrà fruire di un bonus del



50% sul 25% del prezzo di acquisto: il bonus ha un limite fissato a 48.000 € per abitazione (detraibile in dieci quote annuali).

**Ecobonus del
65%**

Allo stesso modo è stato prorogato al 31.12.2024 l'ecobonus (aumentato) del 65% per le spese di efficientamento energetico (commi 344-349, art.1 legge 296/2006). La detrazione di norma è pari al 65% delle spese salvo che per le finestre (50%), schermature solari (50%), riscaldamento e raffrescamento (50%). Per gli interventi su parti comuni le detrazioni spettano a determinate condizioni nella misura del 70% o 75%.

Le condizioni di accesso al bonus e gli importi ammessi sono invariati rispetto all'anno scorso.

Ricordiamo che tali agevolazioni spettano anche per gli immobili strumentali alle imprese e società indipendentemente dalla forma societaria: la detrazione spetta in dieci quote annuali di uguale importo.

Importante: con un Provvedimento del 6 agosto 2020 è stato introdotto l'obbligo (oltre alle note comunicazioni all'ENEA) di richiedere una relazione tecnica/asseverazione che attesti la congruità delle spese, salvo che si tratti di interventi di importo esiguo, fino a 10.000 Euro, per i quali non è richiesta la concessione edilizia.

**Ritenuta au-
mentata (art.
1 comma 88
LF)**

Sui pagamenti ad artigiani ed altre imprese edili che eseguono i lavori di ristrutturazione ecc. su edifici abitativi, viene operata una ritenuta che ora viene elevata dall'8% all'11%. Tale ritenuta – introdotta nel 2010 – viene operata dalle banche che eseguono il pagamento per conto dei privati, e riversata all'Amministrazione Finanziaria. Tale obbligo non sussiste per i pagamenti eseguiti da imprese.

L'aumento opera per pagamenti eseguiti a partire dal 1° marzo 2024, quindi per i pagamenti di gennaio e febbraio 2024 vale ancora la ritenuta dell'8%.

Ricordiamo che la ritenuta sarebbe da calcolare sull'importo della fattura al netto dell'IVA, anche se molto spesso le banche, se non sono in possesso delle fatture, applicano presuntivamente l'IVA al 22% (anche se il più delle volte è il 10%) e fanno il calcolo a ritroso.

**Clausola di
salvaguardia
per cessione
bonus e
sconto in**

Limitatamente agli interventi con superbonus del 110% (o 90% nel 2023), per i quali si è optato per la cessione del credito di imposta o per lo sconto in fattura sulla base di un SAL regolarmente fino al 31 dicembre 2023, viene prevista la seguente clausola di salvaguardia. Il bonus o la detrazione non sarà oggetto di recupero in caso di



**fattura 110%
(DL
212/2023)**

mancata ultimazione dell'intervento stesso, ancorchè tale circostanza comporti il mancato soddisfacimento del requisito del miglioramento di due classi energetiche. In altre parole, il bonus resta "acquisito" anche se i relativi lavori non sono conclusi e gli obbiettivi energetici non sono stati raggiunti.

Fin qui tutto bene, salvo che per i contribuenti che si trovano nella stessa situazione, ma non hanno invece ceduto il credito o optato per lo sconto in fattura, in base alla lettera della norma saranno soggetti a recupero del bonus da parte dell'Agenzia Entrate!

**Proroga
superbonus
110% per
redditi bassi
(art. 1 DL
212/2023)**

Il Superbonus nella misura originaria del 110% non viene prorogato oltre il 31 dicembre 2023. Peraltro, per le persone fisiche, il bonus viene ancora riconosciuto nella misura ridotta del 70% per lavori eseguiti su abitazioni singole, casette unifamiliari e condomini nel periodo 1° gennaio – 31 ottobre 2024, se ed in quanto tali lavori al 31.12.2023 siano eseguiti almeno per il 60%. Attenzione però: tale proroga è limitata soltanto ai soggetti persone fisiche con un reddito di riferimento fino ad 15.000 Euro! È di tutta evidenza che l'agevolazione troverà applicazione in pochi casi. Oltretutto il meccanismo di calcolo del reddito di riferimento è estremamente complesso, ed inoltre la misura è stata finanziata dal Governo con mezzi limitati per i quali si attende un apposito provvedimento.

Se ritenete di potere fruire dell'agevolazione vi invitiamo a prendere contatto con il ns. ufficio.

**Barriere ar-
chitettoniche
(art. 3 DL
212/2023)**

Il bonus per l'abbattimento delle barriere architettoniche, come noto, con la Finanziaria 2022 (art. 119-ter è stato aumentato al 75% e prolungato fino al 31 dicembre 2025. Va detratto in rate di uguale importo in cinque periodi di imposta. La norma vigente prevede che le spese dovessero essere per interventi finalizzati al superamento/eliminazione delle barriere in base ai parametri di cui al DM 14.6.1989. Nella pratica potevano rientrare nell'agevolazione anche interventi relativi alla sostituzione di finestre e porte, impianti sanitari o alla domotica. Con il DL 212/2023 viene stabilito che a partire dal 30.12.2023 l'agevolazione spetta soltanto per interventi aventi esclusivamente ad oggetto scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici.

Norma transitoria: per le opere con richiesta di concessione edilizia precedente al 30 dicembre 2023 si applicano ancora le "vecchie" regole. Per le opere che non necessitano di concessione si applicano le vecchie regole se entro tale data i lavori sono



effettivamente già iniziati o sono stati stipulati contratti che impegnano le parti.

Ad integrazione dell'art. 119-ter del DL 34/2020 anche per questa casistica viene ora richiesta una asseverazione e che le spese sostenute vengano pagate con il cd. "bonifico parlante". Non chiaro se tale regola vale anche per le imprese; si ritiene che analogamente a quanto previsto per l'eco-bonus ciò non sia necessario.

Cessione bonus e sconto in fattura bloccati anche per abbattimento delle barriere architettoniche (art. 2 DL 212/2023)

Le limitazioni introdotte l'anno scorso per quanto riguarda la cessione del credito di imposta a terzi e lo sconto in fattura valgono a partire dal 1° gennaio 2024 anche per le opere di abbattimento delle barriere architettoniche, salvo che per i lavori descritti al punto precedente rientranti nella norma transitoria: per questi valgono le vecchie regole.

Restano inoltre possibili le cessioni del bonus e lo sconto fattura per le opere su parti comuni di condomini e per quelle su singole abitazioni o case unifamiliari per soggetti con reddito di riferimento fino a 15.000 Euro, e se il committente è proprietario o usufruttuario dell'unità abitativa e la utilizza come prima casa.

Opere su parti comuni condominiali (DL 212/2023)

Per opere su parti comuni di condomini, per le quali nel 2023 varie disposizioni hanno prorogato il superbonus 110% è opportuno chiarire: se ed in quanto tale superbonus spettasse anche nel 2024 (conc.edilizia rilasciata entro il 16 febbraio 2023), la misura sarebbe comunque ridotta al 70%, ulteriormente ridotta al 65% nel 2025, con limite di spesa a 40.000 Euro.

Bonus mobili (comma 137 LF 2022)

Il bonus del 50 per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici (classe energetica A+ o A per forni) in concomitanza ad altri interventi di ristrutturazione è stato prorogato l'anno scorso a tutto il 31.12.2024. il limite di spesa – 8.000 Euro per il 2023 – è stato ridotto per il 2024 a 5.000 Euro.

Per fruire di tale bonus è richiesta la comunicazione all'ENEA e che siano iniziati i lavori di ristrutturazione dopo il 1° gennaio 2023 (non è necessario invece che siano pagati). Detto bonus spetta anche legato alle abitazioni ristrutturate ed acquistate da imprese che ne hanno eseguito i lavori. La detrazione si opera in dieci quote annuali.

Bonus casa green

Anche il cd. „bonus casa green“, introdotto nel 2017, è stato prorogato al 31.12.2024. Ricordiamo che si tratta di un credito di imposta del 36% su un massimo di spesa di 5.000 Euro (bonus max. 1.800 Euro) per unità abitativa, senza necessità



di esecuzione contemporanea di lavori di ristrutturazione. La deduzione spetta in dieci rate annuali a proprietari, affittuari o comodatari, che ne sopportano i costi.

**Sismabonus
(comma 37
LF 2022)**

Il sismabonus di cui all'art. 16, comma 1-quinquies del DL 63/2013, nella misura del 75% o 85% per una spesa massima di 96.000 Euro per unità, è stato prorogato al 31.12.2024: deduzione sempre in cinque rate annuali.

Il bonus spetta nelle zone sismiche di classe 1 – 3 (l'alto Adige è classe 4).

2. Altre novità immobili/edilizia

**Tassazione
costituzione
diritti reali
immobiliari
(art. 1 comma
92 LF)**

A partire dal 1° gennaio 2024 i redditi derivanti dalla costituzione di diritti reali di godimento su immobili, quali uso, usufrutto, abitazione, enfiteusi, superficie e servitù prediali, sono classificati come redditi diversi ai sensi dell'art. 67 del TUIR, indipendentemente dal fatto, se il terreno è edificabile o dalla durata del possesso. In pratica viene creato un nuovo presupposto di tassazione, assoggettabile alle aliquote progressive.

Resta da aggiungere che anche la cessione degli stessi diritti da parte del beneficiario di tali diritti, è pure tassabile, ma in base alle norme ordinarie. Ciò significa che, contrariamente al caso di cui sopra, si adotta il termine speculativo di cinque anni e si applica la tassazione sostitutiva del 26%

**Modifica ren-
dite catastali
(art. 1 comma
86-87 LF)**

A carico dei contribuenti che hanno eseguito interventi che implicano variazioni nella consistenza dell'unità immobiliare oggetto dei lavori (ecobonus, superbonus, sismabonus, impianti fotovoltaici ecc.) e quindi una modifica della rendita catastale, sono programmate verifiche per controllare l'adempimento del contribuente stesso in relazione all'aggiornamento dei dati catastali con la nuova situazione di fatto.

**Cedolare
secca
locazioni
brevi (art. 1
comma 63
LF)**

La cd. „cedolare secca“ per le locazioni brevi (in caso di opzione) viene elevata dall'attuale 21% al 26% a partire dal 1° gennaio 2024. Quali locazioni brevi si intendono quelle fino ad un massimo di 30 giorni. L'opzione di cui sopra è ammessa soltanto se nel periodo di imposta non vengono affittate più di quattro unità abitative. Per chi affitta soltanto una abitazione l'imposta resta al 21%.

Gli intermediari ed i portali devono operare sui canoni di locazione incassati per conto dei suddetti locatori una ritenuta a titolo di acconto del 21%. Il contribuente/locatore avrà poi la possibilità di compensare tale ritenuta o con l'imposta sostitutiva



del 26% oppure con le imposte ordinarie se non ha optato per la cedolare secca. Le norme specifiche su tale ritenuta per intermediari non residenti (ad. es. Airbnb) devono essere ancora emanate ed applicate alle loro eventuali stabili organizzazioni in Italia o altri paesi UE. Sulla base della sentenza della Corte di Giustizia Europea C-83/21 a tali operatori con sede in altri paesi UE ma sprovvisti di stabile organizzazione in Italia, è consentito di nominare un rappresentante fiscale in Italia oppure di versare la ritenuta direttamente in Italia. Per gli intermediari senza sede in altro paese UE resta invariato l'obbligo di nomina di un rappresentante fiscale in Italia. Ricordiamo che per la locazione breve di oltre quattro unità si ricade nella fattispecie dell'attività commerciale e vige l'obbligo di aprire una posizione IVA. Riassumendo quindi la situazione è la seguente:

Numero abitazioni	Tassazione
1 abitazione	Cedolare 21%
da 2 a 4 abitazioni	Cedolare 26%
oltre 4 abitazioni	Attività commerciale (con IVA)

Codice identificativo abitazioni per locazioni brevi (art. 13-ter DL 145/2023)

Con il Decreto Collegato alla Legge Finanziaria è stato introdotto l'obbligo di richiedere un codice identificativo (CIN) per le abitazioni destinate alla locazione breve. Per il Trentino – Alto Adige conservano validità i codici già assegnati a livello locale, che verranno automaticamente ricodificati nell'archivio nazionale. Per le omissioni sono previste severe sanzioni amministrative.

**Tassa-
zione ces-
sione im-
mobili con
detrazione
110% (art.
1 comma
64-66 LF)**

A partire dal 1° gennaio 2024, per le persone fisiche che cedono un'abitazione ristrutturata fruendo del superbonus 110%, valgono nuovi termini speculativi.

Importante: tale novità non riguarda gli altri bonus nel settore edilizio (bonus ristrutturazione 50%, eco-bonus 65%, bonus facciate ecc.)! Sono inoltre escluse le abitazioni che per la maggiore parte degli ultimi dieci anni di possesso (attenzione: non del periodo di osservazione!) sono state adibite dal proprietario o dai suoi familiari ad abitazione principale, oppure che sono state acquisite per successione.

Tale nuovo termine speculativo prevede un periodo di osservazione di dieci anni a partire dalla data di fine lavori di ristrutturazione. Se l'abitazione ristrutturata viene venduta prima del compimento dei dieci anni, l'eventuale plusvalenza sarà tassata con un'imposta sostitutiva del 26%. Se il bonus è stato fruito tramite cessione o sconto in fattura e la cessione avviene nei primi cinque anni dalla fine dei lavori, nel



calcolo della plusvalenza non si tiene conto dell'importo di tali lavori. Se la cessione avviene a partire dal sesto anno ma entro i dieci anni dalla fine lavori si potrà invece tenere conto del 50% dell'ammontare dei costi sostenuti nella determinazione della plusvalenza (che potranno essere rivalutati in base agli indici ISTAT). Si ritiene che se, di converso invece il bonus è stato fruito in detrazione nella dichiarazione dei redditi, i costi sostenuti sono deducibili nella determinazione della plusvalenza. La suddetta tassazione "specificata" sostituisce la tassazione "normale" delle plusvalenze in caso di cessione di immobili nel termine ordinario di cinque anni.

Reddito agrario e domini-cale degli agricoltori A differenza che in passato, a partire dal 2024 gli agricoltori diretti e gli imprenditori agricoli professionali non saranno più esenti dall'IRPEF per i redditi agrari e dominicali relativi ai loro fondi agricoli. L'agevolazione che è stata rinnovata di anno in anno per molto tempo non è stata più prorogata.

IMU (art. 1 comma 71 LF) Nel contesto di interpretazioni di legge viene ampliata l'esenzione da IMU per gli immobili posseduti e utilizzati da enti non commerciali.

Restiamo a Vostra disposizione per eventuali ulteriori richieste.

Distinti saluti
Josef Vieider