



**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 Tabiador
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° 21/2024

Bolzano, 10 maggio 2024

Oggetto: Novità per gli immobili ed il settore edile

Di seguito alcuni spunti in relazione a varie novità nel settore degli immobili e delle costruzioni. Da tenere in dovuta considerazione le limitazioni all'utilizzo dei crediti di imposta sui vari interventi di risanamento e ristrutturazione.

1. Ulteriori limitazioni alle cessioni dei crediti di imposta ed agli sconti in fattura

Con il D.L. 39 del 29 marzo 2024 sono state previste ulteriori limitazioni alla cessione dei bonus ed agli sconti in fattura sui vari interventi di risanamento e ristrutturazione edilizia, rispetto a quelle che già erano state introdotte nel 2023. Le **restrizioni** riguardano i seguenti casi:

- interventi, per i quali è stata rilasciata una concessione edilizia o è stata presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILAS) prima del 17 febbraio 2023;
- interventi degli IACP, delle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, enti del terzo settore.

In **deroga al blocco** di cui sopra possono ancora fruire delle agevolazioni gli **interventi** che in base a concessione o CILAS sono **già iniziati prima del 29 marzo 2024** e per i quali siano già stati pagati degli importi per lavori effettivamente svolti (e non per acconti o pre-fatturazione).



2. Comunicazioni del 4 aprile 2024 sconto in fattura/cessione del credito

Come comunicatovi con la ns. recente circolare 17/2024, i contribuenti che nel 2023, in relazione ai vari crediti di imposta derivanti da lavori di ristrutturazione edilizia, hanno maturato il diritto allo sconto in fattura o alla cessione del credito a terzi, avevano tempo fino al 4 aprile 2024 per comunicare le cessioni all'Agenzia Entrate con appositi modelli. Per chi ha commesso errori o per eventuali ritardi ora non c'è più rimedio in quanto il suddetto DL 39/2024 ha cancellato la possibilità della cd. "remissione in bonis" consistente nella possibilità di correggere errori ed omissioni entro il prossimo 15 ottobre 2024.

La questione è ancora dibattuta e non è escluso che ci sia un ripensamento (anche se appare difficile).

3. Trasmissione dati per „Superbonus“

I contribuenti che, in base alle varie disposizioni transitorie, hanno ancora diritto per il 2024 e/o il 2025 al cd. "Superbonus", hanno l'obbligo di comunicare all'ENEA per quanto riguarda gli interventi di risanamento energetico ed al Portale nazionale delle classificazioni sismiche per gli interventi di miglioramento del rischio sismico:

- i costi sostenuti fino al 30 marzo 2024 e
- i costi previsti dal 31.3.2024 e fino al 31.12.2025

Devono ancora essere pubblicate le disposizioni attuative relative: vi informeremo non appena saranno note.

4. Blocco della cessione per interventi di eliminazione di barriere architettoniche

Sul calcolo e la fruizione dal 1° gennaio 2022 del bonus per l'abbattimento delle barriere architettoniche vi abbiamo più volte già aggiornati in passato. L'agevolazione è stata negli ultimi tempi "limitata" ed allo stato attuale ci sono tre livelli di agevolazione:

- accesso pressoché illimitato al bonus e possibilità di cessione fino al 31 dicembre 2023;
- prime limitazioni con il DL 212/2023 per il periodo 31 dicembre 2023 – 29 marzo 2024;
- accesso limitato al bonus a partire dal 30 marzo 2024.

1. Per gli **interventi iniziati tra il 1° gennaio 2022 ed il 30 dicembre 2023** spetta il bonus del 75%, cedibile a terzi o fruibile quale sconto in fattura fino al 31 dicembre 2025.

2. Se non sono date le condizioni di cui al punto precedente, allora per le **spese sostenute tra il 1° gennaio ed il 30 marzo 2024** la detrazione spetta, ai sensi del DL 212/2023, soltanto per scale, rampe, ascensori, piattaforme mobili ecc., ma non, ad esempio, per finestre e domotica. Inoltre, gli interventi devono essere certificati da tecnici abilitati. Sconto in fattura e cessione del credito sono ammessi soltanto in determinati e limitati casi.



3. A partire dal 31 marzo 2024 il DL 39/2024 ha previsto ulteriori limitazioni. Sconto in fattura e cessione del credito sono sostanzialmente non ammessi, salvo che nel seguente caso: è presente una concessione edilizia o CILAS precedente al 31 marzo 2024, qualora necessaria, oppure devono essere già iniziati i lavori o deve essere stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni/servizi e versato un acconto sul prezzo se il titolo abilitativo non è necessario. Quindi, nel caso non siano applicabili le deroghe di cui ai punti 2) e 3), resta soltanto la possibilità della detrazione delle spese dall'imposta in quattro rate annuali.

5. Sospensione compensazione in presenza di ruoli scaduti

L'art. 4 del citato DL 39/2024 prevede il blocco/la sospensione delle compensazioni tramite mod. F24 dei crediti di imposta derivanti da interventi di ristrutturazione, superbonus ecc. se il contribuente presenta debiti scaduti per cartelle di pagamento di oltre 10.000 Euro. Il blocco è temporaneo fino a quando il debito non viene saldato.

6. Revoca delle cessioni di crediti di imposta

La Circolare 6/2024 dell'Agenzia Entrate ha pubblicato istruzioni per vari casi di errori nell'accettazione di crediti di imposta ceduti o sconti comunicati o per i casi in cui si intenda revocare la cessione a posteriori. Siamo a disposizione se avete un caso simile da risolvere.

7. Acquisto prima casa per „under 36“

Il bonus per gli under 36 per l'acquisto della prima casa introdotto con il DL 73/2021 non è stato più prorogato oltre il 31 dicembre 2023.

Successivamente con la conversione in legge del DL 215/2023, in vigore dal 29 febbraio 2024, è stato previsto che tale agevolazione può essere ancora fruita entro il 31 dicembre 2024 a condizione che il relativo preliminare di compravendita sia stato sottoscritto entro il 31 dicembre 2023.

Ricordiamo che l'agevolazione in questione prevede per chi nell'anno dell'acquisto non compie 36 anni, l'esenzione dall'IVA del 4% ovvero dall'imposta di registro del 2%, oltre che dalle imposte ipocatastali. Condizione essenziale per godere dell'agevolazione – che prevede tra l'altro anche l'esenzione dall'imposta sostitutiva sull'eventuale mutuo ipotecario – è che non si tratti di abitazione di lusso e che il reddito dell'acquirente, in base ai criteri ISEE non superi i 40.000 Euro. L'agevolazione spetta anche per le unità accessorie (garage, cantine, ecc.). Per ulteriori dettagli vi invitiamo a contattare il ns. studio.



8. Crediti di imposta e comunicazioni ENEA

Una buona notizia: la Corte di Cassazione, con la sentenza 7657 del 21 marzo 2024 ha sancito in modo chiaro che la omessa o ritardata comunicazione all'ENEA della fine dei lavori di risanamento/efficientamento energetico non possono determinare la decadenza dal relativo credito di imposta del 65%. In tale modo ha confermato l'orientamento della dottrina e di varie decisioni di Corti di Giustizia Tributaria, mentre l'Agenzia Entrate ha spesso contestato la spettanza del bonus. Come noto, la comunicazione va effettuata entro 90 giorni dal termine dei lavori in via elettronica all'ENEA.

9. Concessioni utilizzo dell'acqua e imposta di registro

Con la Risoluzione n. 77 del 22 marzo 2024 l'Agenzia Entrate ha fornito un interessante chiarimento in relazione all'imposta di registro dovuta sulle concessioni per l'utilizzo di acque pubbliche (per la produzione di energia elettrica ma anche per l'irrigazione): quest'ultima va calcolata sull'intero importo dovuto per tutta la durata della concessione, compresi gli accessori. Se l'importo non è determinato all'inizio andranno effettuati versamenti successivi per i conguagli che a mano a mano verranno pagati per la concessione.

10. Nuovi stampati IMU

Con provvedimento del 24 aprile 2024 sono stati pubblicati dal MEF i nuovi modelli per le dichiarazioni IMU, utilizzabili anche per le variazioni del 2023 da presentare entro il prossimo 1° luglio 2024.

11. Agevolazioni per giovani agricoltori

Con la legge n° 36/2024 sono state previste alcune agevolazioni per i giovani agricoltori (sotto i 41 anni):

- se i redditi vengono percepiti nell'ambito del reddito di impresa, potranno essere assoggettati ad una imposta sostitutiva del 12,5%.
- le imposte di registro, ipotecarie e catastali per l'acquisto di immobili sono ridotte del 40%.
- ai giovani imprenditori agricoli viene concesso un privilegio nell'ambito della prelazione agricola.
- viene inoltre previsto un credito di imposta per le spese di formazione professionale nella misura dell'80% dei costi sostenuti nel 2024.

L'agevolazione si applica anche alle società agricole in forma di società di persone o di capitali se controllate da "giovani agricoltori".



12. Trasferimento di immobili durante la ristrutturazione

Per il trasferimento di immobili in costruzione, assoggettati ad IVA, si applicano le imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa. Fino ad oggi si riteneva che anche per gli immobili soggetti ad interventi di ristrutturazione in regime IVA, in caso di compravendita si applicassero le medesime imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa. Ciò anche in base ad uno studio del Notariato (n° 88-2009/T). Tale interpretazione viene ora smentita dalla sentenza n° 9800 dell'11 aprile 2024 della Corte di Cassazione che afferma che un edificio, una volta terminato ed iscritto in catasto, in una successiva fase di ristrutturazione deve essere assoggettato, in caso di cessione, anche alle imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura proporzionale, anche se la cessione è soggetta ad IVA.

Restiamo a Vostra disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori informazioni.

Distinti saluti

Josef Vieider