

ADEMPIMENTO IN PRATICA

Superbonus con cessione e sconto nel 2024: quando i chiarimenti introducono nuove incertezze

di **Silvio Rivetti**

Seminario di specializzazione

Controlli fiscali in tema di superbonus e detrazioni fiscali nell'edilizia

Scopri di più

Richiesta di fornire chiarimenti in merito al quadro normativo applicabile al superbonus per l'anno 2024, con particolare riguardo alle **residue possibilità di goderne mediante le opzioni** di cessione del credito e **sconto in fattura**, di cui all'[articolo 121, D.L. 34/2020](#), la Commissione Finanze della Camera, con la risposta all'interrogazione parlamentare del 24.10.2023, n. 5-01516, ha fornito un **utile riepilogo dello stato dell'arte** della disciplina del più discusso dei bonus casa **per l'anno 2024**.

Fermo che l'analisi è stata compiuta a legislazione vigente, la Commissione ha innanzitutto chiarito quali sono i casi in cui **il superbonus spetterà al 70% o al 110%**, per le spese da **sostenersi nel 2024**.

L'aliquota del 70% spetterà a favore di **due macrocategorie di soggetti**:

- i **condomini e le persone fisiche** che operano come tali (al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni), in relazione agli interventi da essi eseguiti a titolo di unico proprietario (o comproprietario in comunione indivisa con altre persone fisiche), su edifici plurifamiliari fino a **quattro unità immobiliari abitative distintamente accatastate**, ai sensi dell'[articolo 119, comma 9, lettera a\), D.L. 34/2020](#);
- le **Onlus, le organizzazioni di volontariato** e le associazioni di promozione sociale (ai sensi del comma 9, lettera d-bis, dell'[articolo 119, L. 34/2020](#)), in relazione – è utile ricordare – a interventi effettuati su **qualunque tipologia di immobile**, indipendentemente dalla categoria catastale e dalla destinazione, **con l'unica eccezione** delle **categorie A1, A8 e A9 per le unità non aperte al pubblico** ([circolare n. 30/E/2020](#)).

Nel 2024, il superbonus spetterà, invece, al 110%, soltanto per **le due speciali macrocategorie di spese** di cui al comma 8-ter, dell'[articolo 119, D.L. 34/2020](#):

- le spese sostenute per i lavori effettuati su **edifici residenziali e unità immobiliari**

abitative danneggiati da eventi sismici, per cui risulti accertato il nesso causale tra il danno patito e l'evento sismico occorso, purché tali immobili siano situati in uno dei Comuni di cui alle **regioni interessate da eventi sismici** per le quali è stato dichiarato lo **stato di emergenza**;

- le spese sostenute in relazione alle casistiche del comma 10-bis, D.L. 34/2020, che vedono l'applicazione di una **peculiare modalità di calcolo dei limiti di spesa** in relazione agli **interventi effettuati dalle ONLUS, dalle OdV** iscritte nei registri e dalle APS iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano, le quali operano nella prestazione di **servizi socio-sanitari assistenziali** e i membri dei cui Consigli di Amministrazione **non percepiscono alcun compenso o indennità di carica**, che sono in possesso di **immobili adibiti a strutture sanitarie accatastati B/1, B/2 e D/4** a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito (con contratto registrato ante 1.6.2021).

Quanto, invece, al sofferto tema della **residua praticabilità delle opzioni di cessione del credito e sconto** in fattura per il superbonus, anche nel 2024, la Commissione parlamentare ha rilevato come l'[articolo 2, D.L. 11/2023](#), che ha introdotto il **generale divieto di esercitare le suddette opzioni** a decorrere dal 17.2.2023 (al suo comma 1), ne abbia comunque **confermato tale possibilità per alcune tipologie di spese**, ovvero quelle ricadenti nelle casistiche dei successivi commi 2, 3-bis e 3-quater del citato [articolo 2, D.L. 11/2023](#).

Così, per la Commissione parlamentare, **competono ancora la cessione del credito e lo sconto in fattura** per i lavori da cui risulti, alla **data del 16.2.2023**, innanzitutto **presentata la C.I.L.A.S.**, e, in caso di interventi condominiali, anche **adottata la delibera assembleare** di approvazione dei lavori stessi (ovvero risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici: casistiche di cui al comma 2 dell'[articolo 2, D.L. 11/2023](#)).

Per la Commissione, poi, la praticabilità delle opzioni di cessione e sconto **risulterebbe prorogata** anche in relazione agli **interventi effettuati**:

- alla data del 16.2.2023, dai soggetti di cui alle lettere c), d) e d-bis) del comma 9 dell'[articolo 119, D.L. 34/2020](#): ossia IACP, cooperative a proprietà indivisa e Onlus, Odv e Aps come sopra menzionati (ipotesi del comma 3-bis, dell'[articolo 2, L. 11/2023](#));
- agli **immobili danneggiati da specifici eventi sismici e meteorologici** (ipotesi del comma 3-quater, dell'[articolo 2, L. 11/2023](#)).

Il quadro descritto appare completo, ma **connotato da un'imprecisione**.

Rispetto, infatti, alla **residua eccezionale possibilità**, per i soggetti di cui alle lettere c), d) e d-bis) del comma 9, dell'[articolo 119, D.L. 34/2020](#), di **esercitare le opzioni** di cessione e sconto nell'anno 2024, la Commissione eleva a relativa condizione il fatto che **gli interventi risultino effettuati al 16.2.2023**. La norma che disciplina tale eccezione, ovvero il comma 3-bis,



dell'[articolo 2, D.L. 11/2023](#), dispone, invece, più semplicemente che tali soggetti devono **risultare già costituiti alla data di entrata in vigore del D.L. 11/2023**, ovvero al **17.2.2023**. Ne viene che, in ambito superbonus (così come per tutti i “bonus casa” menzionati all'[articolo 121 D.L. 34/2020](#)), la permanente possibilità di cedere il credito e di praticare lo sconto in fattura nell'anno 2024 dovrà essere **riconosciuta anche a Onlus, Odv e Aps** (come descritti sopra), purché già costituiti alla data del 17.2.2023 e a prescindere dall'avvio dei lavori in data antecedente; e comunque, per il superbonus, in relazione a **lavori effettuati su qualunque tipologia di immobile** e non solo su quelli speciali B/1, B/2 e D/4 di cui al comma 10-bis, dell'[articolo 119, D.L. 34/2020](#).