

Nuovi tagli sulle opzioni collegate ai bonus edilizi

di Laura Mazzola

Seminario di specializzazione

Superbonus e DL 39/2024: tutte le nuove regole e lo stato dell'arte dei bonus edilizi

Scopri di più

Il **D.L. 39/2024**, rubricato “*Misure urgenti in materia di agevolazioni fiscali di cui agli articoli 119 e 119-ter del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, altre misure urgenti in materia fiscale e connesse a eventi eccezionali, nonché relative all'amministrazione finanziaria*”, ha modificato la **disciplina in materia di opzioni per la cessione dei crediti o per lo sconto in fattura**.

In particolare, con l'[articolo 1, comma 1, lett. a\), D.L. 39/2024](#), è stato soppresso il primo periodo del comma 3-bis, dell'[articolo 2, D.L. 11/2023](#), **eliminando la possibilità di optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura** nelle ipotesi di:

- interventi da **superbonus** e **bonus** ordinari realizzati dalle Onlus e dagli enti del terzo settore;
- interventi da **bonus** ordinari realizzati dagli istituti autonomi case popolari e dalle cooperative a proprietà indivisa.

La successiva lett. b), del comma 1, dell'[articolo 1, D.L. 39/2024](#), introducendo il comma 3-ter.1, all'interno dell'[articolo 2, D.L. 11/2023](#), prevede che le opzioni della cessione del credito o dello sconto in fattura siano mantenute per gli **interventi da superbonus effettuati sugli immobili danneggiati dagli eventi sismici, del 6.4.2009 e dal 24.8.2016, verificatisi nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria**.

Tale disposizione, però, trova applicazione nel **limite di spesa di 400.000.000 per l'anno 2024**, di cui 70.000.000 per gli eventi sismici verificatisi il 6.4.2009.

La facoltà della scelta per la cessione del credito o lo sconto in fattura viene **mantenuta**, ai sensi dell'[articolo 1, comma 2, D.L. 39/2024](#), per gli **interventi da superbonus realizzati dalle Onlus**, qualora, in **data antecedente al 30.3.2024**:

- **sia presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata, ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, D.L. 34/2020**, se gli interventi sono agevolati ai sensi del medesimo

articolo 119 e sono diversi da quelli effettuati dai condomini;

- sia adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata, ai sensi [dell'articolo 119, comma 13-ter, D.L. 34/2020](#), se gli interventi sono agevolati, ai sensi del medesimo [articolo 119](#) e sono effettuati dai condomini;
- sia presentata istanza di acquisizione del titolo abilitativo, per interventi di demolizione e ricostruzione.

Diversamente, la facoltà della scelta per la cessione del credito o lo sconto in fattura viene mantenuta, ai sensi dell'[articolo 1, comma 2, D.L. 39/2024](#), per gli **interventi da *bonus* ordinari realizzati dalle Onlus e dagli** istituti autonomi case popolari e dalle cooperative a proprietà indivisa, qualora, in **data antecedente al 30.3.2024**:

- sia presentata la richiesta del titolo abilitativo, se necessario;
- siano già iniziati i lavori oppure, nel caso 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.

La facoltà di opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura viene mantenuta, ai sensi dell'[articolo 1, comma 3, D.L. 39/2024](#), per gli **interventi da *superbonus* effettuati su immobili danneggiati dagli eventi sismici verificatisi a far data dall'1.4.2009 nei comuni dei territori colpiti da tali eventi dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, qualora, in data precedente al 30.3.2024**:

- sia presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata, se gli interventi sono diversi da quelli effettuati dai condomini;
- sia adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata, se gli interventi sono effettuati dai condomini;
- sia presentata istanza di acquisizione del titolo abilitativo, per interventi di demolizione e ricostruzione.

Infine, ai sensi del comma 5, dell'[articolo 1, D.L. 39/2024](#), rimane ferma la possibilità di optare per la cessione del credito o dello sconto in fattura qualora, alla data del 30.3.2024, siano state sostenute delle spese, documentate da fatture, per lavori già effettuati, per i casi rientranti nelle deroghe previste dal D.L. 11/2023.

In particolare, la disposizione opera per gli interventi da *superbonus* riguardanti condomini o mini-condomini in mono-proprietà, qualora in data antecedente al 17.2.2023:

- risulti presentata la Cilas e adottata la delibera assembleare di approvazione dei lavori, per i condomini;
- risulti presentata la Cilas, per mini-condomini in mono-proprietà;
- risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, in caso di interventi



di demolizione e ricostruzione.

Ancora, la disposizione opera per gli interventi da *bonus* ordinari riguardanti condomini o mini-condomini in mono-proprietà, qualora in data antecedente al 17.2.2023, risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario.

Nessuna modifica, invece, per:

- il **sismabonus** acquisti, di cui all'[articolo 16, comma 1-septies, D.L. 63/2013](#);
- il **bonus** al 50% per l'acquisto di case facenti parte di edifici interamente ristrutturati da imprese, di cui all'[articolo 16-bis, comma 3, Tuir](#);
- l'acquisto di **box di nuova costruzione pertinenziali all'abitazione**, di cui all'[articolo 16-bis, comma 1 lett. d\), Tuir](#).