

I bonus edilizi fruibili nel 2024

05 MARZO 2024 | N. 83

di Martina Galbarini – Centro Studi fiscale SEAC

In questa informativa...

Con la presente Informativa si intende proporre una panoramica delle detrazioni edilizie fruibili nel 2024, a fronte di interventi edilizi, dando particolare evidenza alle novità recentemente introdotte.

Negli ultimi anni la maxidetrazione ha sostituito gran parte delle agevolazioni “ordinarie”, garantendo un maggior vantaggio per il contribuente che effettuava interventi edilizi sul proprio immobile. Con il progressivo indebolimento del superbonus, tuttavia, che per l’anno 2024 risulta generalmente fruibile con un’aliquota ridotta o, in alcuni casi non è più riconosciuto, il contribuente può trarre vantaggio nell’avvalersi di altre tipologie di bonus edilizi. Con la presente Informativa si delinea una panoramica delle **detrazioni** previste a favore dei contribuenti che effettuano nel corso del 2024 **interventi edilizi a miglioramento dei propri immobili**, in particolare:

- interventi di **riqualificazione energetica e antisismica** (c.d. “superbonus”);
- interventi di **recupero del patrimonio edilizio**;
- interventi di **risparmio energetico** (c.d. “ecobonus”);
- interventi di **adozione di misure antisismiche** e per **riduzione rischio sismico** (c.d. “sisma bonus”);
- interventi di **sistemazione a verde** (c.d. “bonus verde”);
- interventi di superamento ed eliminazione di **barriere architettoniche**.

Nel 2024 è inoltre ancora riconosciuto il c.d. “bonus arredo” sulle spese sostenute per l’**acquisto di mobili ed elettrodomestici per l’arredo** dell’immobile “ristrutturato”.



Si segnala che il D.L. n. 11/2023 ha disposto **a partire dal 17 febbraio 2023** il definitivo **blocco alle prime opzioni di cessione del credito e sconto in fattura** con riguardo alla generalità degli interventi edilizi, salvo specifiche **ipotesi di deroga** che consentono tuttora di fruire di tali opzioni.

Interventi di riqualificazione energetica e antisismica (c.d. “superbonus”)

Il D.L. n. 34/2020, articolo 119, disciplina la **maxi detrazione**, spettante per le **spese sostenute** a fronte di specifici lavori di riqualificazione energetica e adeguamento sismico degli edifici, i c.d. **interventi “trainanti”**.

A seguito delle numerose modifiche normative intervenute, è previsto un **termine** differenziato di utilizzo del beneficio **a seconda del soggetto** che effettua gli interventi ed al verificarsi di determinate condizioni, prevedendo, in alcuni casi, un termine esteso **fino al 2025** e una **progressiva diminuzione dell’aliquota** di detrazione.

Gli interventi "trainanti" sopra menzionati attivano la maxi detrazione anche per specifici **interventi realizzati congiuntamente**, per questo definiti "**trainati**", tra cui:

- interventi di risparmio energetico, di cui all'art. 14, D.L. n. 63/2013;
- installazione di specifici impianti fotovoltaici e relativi accumulatori integrati;
- installazione di infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici;
- eliminazione delle barriere architettoniche; etc.

Con il Decreto 6 agosto 2020, c.d. "Decreto Requisiti", sono state stabilite le **caratteristiche tecniche** degli interventi ed i relativi **massimali di costo**, da considerare nella verifica di **congruità** delle **spese sostenute**. Con il successivo Decreto 14 febbraio 2022 sono state apportate delle modifiche a tale Decreto, prevedendo dei nuovi costi massimi specifici, validi per gli **interventi il cui titolo edilizio sia presentato dopo il 15 aprile 2022**.

Con altri due **Decreti** entrambi di data **6 agosto 2020**, sono stati definiti il contenuto e le modalità di trasmissione dell'**asseverazione dei requisiti** per gli interventi di **efficientamento energetico** nonché di **adozione delle misure antisismiche**.



*Per quanto riguarda la disciplina relativa al 2024, la **Legge n. 213/2023** (Legge di Bilancio 2024) e il **D.L. 29 dicembre 2023, n. 212** (c.d. "Salva spese") hanno introdotto alcune modifiche di rilievo.*

In sintesi:

- la Legge di Bilancio 2024 ha disposto:
 - **l'imponibilità delle plusvalenze realizzate a seguito di cessione a titolo oneroso**, intervenute a partire dal 1° gennaio 2024, di immobili sui quali il cedente, o gli altri aventi diritto, hanno realizzato **interventi agevolati con la maxidetrazione**, conclusi **da non più di dieci anni** (art. 1, comma 64, Legge n. 213/2023);
 - la verifica da parte dell'Agenzia delle Entrate dell'avvenuta presentazione della "**Dichiarazione di variazione dello stato dei beni**" di cui all'art. 1, commi 1 e 2, D.M. n. 701/94, anche ai fini degli eventuali **effetti sulla rendita dell'immobile** presente in atti nel catasto dei fabbricati (art. 1, commi 86 e 87, Legge n. 213/2023), con riguardo agli immobili oggetto di interventi agevolati con il superbonus, che hanno comportato variazioni nella consistenza dell'unità immobiliare;
- il D.L. n. 212/2023 (convertito dalla Legge di conversione 22 febbraio 2024, n. 17, pubblicata sulla G.U. 27 febbraio 2024, n. 48) ha disposto:
 - una "**clausola di salvaguardia**", che consente la fruizione della maxidetrazione con applicazione dell'aliquota più alta (110% o 90%) sulle spese sostenute entro il 31 dicembre 2023, oggetto di SAL e per cui è stata esercitata l'opzione di cessione del credito o sconto in fattura, anche nel caso in cui **non vi sia l'ultimazione dei lavori** e, di conseguenza, il **salto di due classi energetiche**;
 - la possibilità di **accesso** ad uno **specifico contributo** riservato alle persone fisiche con **reddito inferiore a € 15.000** volto a consentire la **conclusione degli interventi superbonus** che abbiano raggiunto uno stato di avanzamento dei lavori non inferiore al 60% al 31 dicembre 2023, in relazione alle spese sostenute dal 1° gennaio 2024 al 31 ottobre 2024;
 - **l'esclusione della cessione** del credito nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione degli **edifici in zone sismiche 1, 2 e 3**, compresi in piani di recupero di patrimoni edilizi o riqualificazione urbana e per le quali, alla data di entrata in vigore del D.L., **non sia stato richiesto** il relativo **titolo abitativo**.

Interventi di recupero del patrimonio edilizio

La detrazione per recupero edilizio **dal 2012** è disciplinata a regime dall'**articolo 16-bis, TUIR**, rubricato "**Detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici**".

La disciplina di cui all'articolo 16-bis, TUIR che prevede la detraibilità del 36% delle spese sostenute **nel limite di € 48.000** per unità immobiliare, è stata in realtà applicata **solo nei primi mesi del 2012**, in quanto il Legislatore ha successivamente disposto un aumento della percentuale di detraibilità e del limite di spesa agevolabile.

In particolare:

- l'art. 11, D.L. n. 83/2012, ha previsto l'**aumento al 50%** della detrazione spettante per le spese sostenute **dal 26 giugno 2012** e l'innalzamento del **limite massimo** di spesa agevolabile da € 48.000,00 a **€ 96.000,00** per ciascuna unità immobiliare e successivamente,
- l'articolo 16, D.L. n. 63/2013:
 - ha confermato **dette misure "maggiorate"** (detrazione al 50% e limite di spesa di € 96.000,00) fino al 31 dicembre 2013;
 - ha introdotto (comma 1-bis) una **disciplina "speciale"** per gli interventi di adozione di misure antisismiche effettuati su immobili siti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 (c.d. "**sisma bonus**").

Le successive Leggi di Stabilità/Leggi di Bilancio hanno costantemente **prorogato le citate previsioni di favore**. Inoltre, si segnala che il **D.L. n. 215/2023** (c.d. Decreto Milleproroghe), convertito in legge dalla Legge di conversione n. 18/2024 (pubblicata sulla G.U. 28 febbraio 2024, n. 18), ha disposto la **proroga fino al 2026** della **possibilità di cumulo** tra le **detrazioni per recupero edilizio** e i **contributi regionali per l'efficienza energetica** (art. 3, comma 12-ter).

Disciplina per il 2024

La Legge n. 234/2021 (Legge di Bilancio 2022), art. 1, comma 37, lett. b), n. 1), ha disposto la **proroga fino al 31 dicembre 2024** della detrazione per recupero edilizio di cui all'articolo 16-bis, TUIR, nelle maggiori misure previste dall'articolo 16, D.L. n. 63/2013.

In particolare, anche per il **2024** la detrazione è attribuita nella **percentuale del 50%** delle spese sostenute per la generalità degli **interventi**, ovvero:

- **interventi edilizi** (manutenzione ordinaria - solo su parti comuni del condominio - manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazioni);
- **acquisto di box o posto auto** pertinenziali;
- acquisto di **unità immobiliari** site in immobili completamente **ristrutturati** da imprese di costruzione e cooperative edilizie (detrazione calcolata sul 25% del prezzo di acquisto).



Dal **1° gennaio 2025**, se non sarà operata una nuova proroga delle maggiori detrazioni di cui al D.L. n. 63/2013, tornerà in vigore la **disciplina "a regime" di cui all'art. 16-bis, TUIR** (detrazione del 36% nel limite di spesa di € 48.000,00 per unità immobiliare).



Interventi di risparmio energetico (c.d. "ecobonus")

La detrazione per interventi di risparmio energetico è stata introdotta dalla **Legge n. 296/2006**.

Prevista inizialmente solo per il periodo di imposta 2007, detta agevolazione è stata **prorogata di anno in anno** secondo l'impianto originario, fino all'intervento del **D.L. n. 63/2013** che ha disposto **l'aumento della percentuale di detrazione** (dal 55% al **65%**) per le spese sostenute dal 6 giugno 2013.

Tali previsioni sono state confermate dalle successive Leggi di Stabilità/Leggi di Bilancio intervenute negli anni.



*Gli interventi di risparmio energetico (spese sostenute dal 1° luglio 2020) potrebbero ancora rientrare nella disciplina della maxidetrazione come **interventi "trainati"**, ai sensi del comma 2, art. 119, D.L. n. 34/2020.*

Inoltre, si segnala che il **D.L. n. 215/2023** (c.d. Decreto Milleproroghe), convertito dalla Legge di conversione n. 18/2024 (pubblicata sulla G.U. 28 febbraio 2024, n. 18), ha disposto la **proroga fino al 2026** della **possibilità di cumulo** tra le **detrazioni per risparmio energetico** e i **contributi regionali per l'efficienza energetica** (art. 3, comma 12-ter).

Disciplina per il 2024

L'articolo 1, comma 37, lett. a), numeri 1 e 2, Legge n. 234/2021, ha prorogato la **detrazione per risparmio energetico** fino al **31 dicembre 2024** confermando:

- la detrazione del **65%** per le spese sostenute per la generalità degli interventi;
- la detrazione del **50%** per le spese sostenute per alcuni **specifici interventi** (acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, schermature solari);
- la detrazione del **70-75% o 80-85%** per interventi su parti comuni degli edifici condominiali.



***Dal 1° gennaio 2025**, se non sarà operata una nuova proroga, la detrazione per risparmio energetico non sarà più fruibile. Le spese sostenute in tal senso potrebbero essere detraibili ai sensi dell'art 16-bis, comma 1, lett. h), TUIR (interventi di recupero edilizio tesi al risparmio energetico) solo da parte dei **soggetti IRPEF**, nel limite di **€ 48.000** e con percentuale di detrazione pari al **36%** (considerando la disciplina "a regime" dal 1° gennaio 2025).*

Interventi di adozione di misure antisismiche e per riduzione rischio sismico (c.d. "sisma bonus")

L'art. 16, comma 1-bis, D.L. n. 63/2013, in vigore dal 3 agosto 2013, ha introdotto la detrazione del 65% nel limite di € 96.000 delle spese sostenute per **interventi di adozione di misure antisismiche** effettuati su **edifici ubicati in zone sismiche ad alta pericolosità** (zone 1 e 2).

Successivamente, la Legge n. 232/2016, dal 2017, ha disposto che la **detrazione** è riconosciuta nella misura del **50%** (invece che del 65%) delle spese sostenute **dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021** (sempre nel limite di € 96.000).

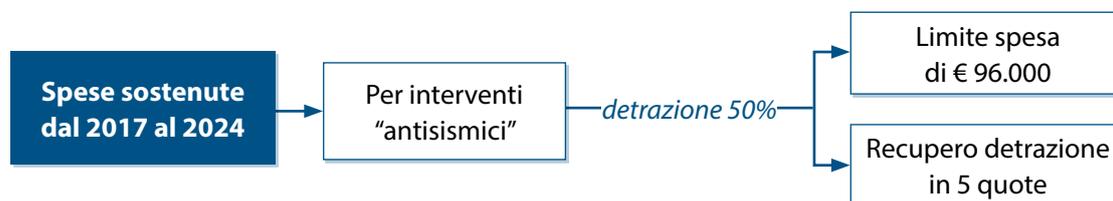
Da ultimo l'art. 1, comma 37, lett. b), Legge n. 234/2021 ha **prorogato** l'operatività dell'agevolazione **fino al 31 dicembre 2024** con le **medesime modalità**. Il bonus è concesso per interventi:

- relativi all'adozione di **misure antisismiche** e all'esecuzione di **opere per la messa in sicurezza statica**, di cui alla **lettera i), art. 16-bis, comma 1, TUIR**, con **procedure autorizzatorie** iniziate dopo il 1° gennaio 2017.

Si ricorda che il comma 68 della Legge n. 178/2020 è intervenuta sull'art. 16, comma 1-bis, D.L. n. 63/2013, puntualizzando che **anche il rilascio del titolo edilizio** dal 2017 assume valenza per l'accesso al sismabonus;

- eseguiti su edifici ricadenti nelle **zone sismiche ad alta pericolosità** (zona 1 e 2) e, dal 2017, anche **nella zona sismica 3** di cui all'O.P.C.M. 20 marzo 2003, n. 3274;
- riferiti a costruzioni adibite ad **abitazioni** e ad **attività produttive**.

La detrazione è ripartita in **5 quote annuali** di pari importo (10 quote, fino al 2016).



Il comma 1-quater dell'art. 16, D.L. n. 63/2013, dispone inoltre che, qualora dalla realizzazione degli interventi derivi una **riduzione del rischio sismico** che determini il **passaggio**:

- a **una classe** di rischio inferiore, la detrazione è riconosciuta nella misura del **70%**;
- a **due classi** di rischio inferiori, la detrazione è riconosciuta nella misura dell'**80%**.

Qualora tali interventi siano realizzati su **parti comuni di edifici condominiali** la detrazione è ulteriormente aumentata al **75%** (**una classe** di rischio inferiore) e all'**85%** (**due classi** di rischio inferiori), nel limite di spesa di € 96.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari.

Inoltre, ai sensi del comma 1-septies, art. 16, D.L. n. 63/2013, l'acquirente di **unità immobiliari**:

- site in **edifici** ubicati nelle **zone sismiche 1, 2 e 3**;
- che **imprese di costruzione o ristrutturazione** hanno **demolito e ricostruito**, al fine di ottenere una riduzione del rischio sismico e successivamente hanno ceduto entro i **30 mesi successivi alla fine dei lavori**;

possono fruire della **detrazione** d'imposta del **75%** (se con i lavori è raggiunta **una classe** di rischio inferiore) e all'**85%** (se con i lavori sono raggiunte **due classi** di rischio inferiore) nel limite di spesa di € 96.000.



*Il citato **termine di 30 mesi** è stato **modificato** dalla Legge 29 luglio 2021, n. 108 (di conversione del D.L. 31 maggio 2021, n. 77) ed è applicabile per le cessioni delle unità immobiliare effettuate **dal 31 luglio 2021**. Per i trasferimenti avvenuti prima di tale data, si applica il "vecchio" termine dei **18 mesi**.*

Gli interventi finalizzati alla **riduzione del rischio sismico** (c.d. "sismabonus") previsti dai commi da 1-bis a 1-septies, art. 16, D.L. n. 63/2013, realizzati su **immobili siti in zone sismiche 1, 2 e 3** sono potenzialmente ammessi alla detrazione come **interventi "trainanti"**, ai sensi del comma 4, art. 119, D.L. n. 34/2020.

Può fruire inoltre della maxi detrazione anche la realizzazione di **sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici**, eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di cui sopra, nel rispetto dei limiti di spesa previsti per tali interventi.

Interventi di sistemazione a verde (c.d. "bonus verde")

La Legge n. 205/2017 (art. 1, commi da 12 a 15) ha introdotto per il 2018 la detrazione IRPEF fruibile dal proprietario/detentore dell'immobile su cui sono effettuati interventi di:

- **sistemazione a verde di aree scoperte private** di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione, realizzazione pozzi;
- realizzazione di **coperture a verde** e di **giardini pensili**.

La detrazione spettante è pari al **36% delle spese sostenute** nel limite di **€ 5.000,00** per unità immobiliare ad uso abitativo e va ripartita in **dieci rate** annuali di pari importo, a decorrere dall'anno di sostenimento.

Tale detrazione è stata **confermata nel corso degli anni** e da ultimo **fino al 2024** dalla Legge n. 234/2021 (comma 38).

Interventi di superamento ed eliminazione di barriere architettoniche

L'articolo 119-ter, D.L. n. 34/2020, introdotto dal comma 42, Legge di Bilancio 2022, ha disciplinato la detrazione del 75% per **interventi di superamento ed eliminazione di barriere architettoniche**.

L'art. 119-ter, nella sua formulazione originaria, limitava l'applicazione dell'agevolazione esclusivamente alle spese sostenute nel 2022; da ultimo, l'art. 1, comma 365, lettera a), Legge di Bilancio 2023, ha disciplinato l'**estensione della misura fino al 31 dicembre 2025**.

La norma aveva portata generale ed ammetteva al beneficio i costi relativi agli **interventi** finalizzati al superamento di tutte le barriere architettoniche ("verticali" ed "orizzontali"), eseguiti nel rispetto dei requisiti stabiliti al Regolamento di cui al **Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236**, nonché agli **interventi di automazione degli impianti** degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche e allo smaltimento e bonifica dei materiali e dell'impianto, in caso di sostituzione dello stesso.

La disciplina introdotta dal Decreto "Salva spese"

Allo scopo di **contrastare l'indebito utilizzo** della detrazione del 75% per superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, di cui all'art. 119-ter, D.L. n. 34/2020, l'**art. 3, D.L. n. 212/2023**, convertito dalla Legge di conversione 22 febbraio 2024, n. 17 (pubblicata sulla G.U. 27 febbraio 2024, n. 48), ha previsto la puntuale **individuazione degli interventi** agevolabili, che operativamente si traduce nella riduzione delle tipologie di opere ammissibili. In particolare, a differenza della formulazione originaria, che aveva portata generale, la nuova previsione ammette alla detrazione del 75% gli interventi aventi ad oggetto esclusivamente la **rimozione delle barriere "verticali"**, vale a dire:

- scale;
- rampe;
- ascensori;
- servoscala e
- piattaforme elevatrici.

Inoltre, con l'abrogazione del comma 3, art. 119-ter, sono **esclusi** dall'agevolazione:

- gli interventi di **automazione degli impianti** degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche, nonché
- lo **smaltimento e bonifica dei materiali** e **dell'impianto**, in caso di sostituzione dello stesso.

Il citato D.L. n. 212/2023 ha inoltre previsto:

- l'introduzione di **specifici adempimenti** per la fruizione dell'agevolazione (pagamento con bonifico parlante e attestazione tecnica);
- il **divieto** di esercizio di **nuove opzioni per cessione del credito o sconto in fattura**.



La nuova disciplina è applicata alle spese sostenute **a partire dal 30 dicembre 2023**; rimane applicabile la **precedente disciplina** alle spese sostenute per:

- interventi per i quali **al 29 dicembre 2023** risulti presentata la **richiesta del titolo abilitativo**;
- interventi per i quali **non è richiesto il titolo abilitativo**, già **iniziati al 29 dicembre 2023** ovvero, se non ancora iniziati, per i quali alla predetta data è già stato **stipulato un accordo vincolante** tra le parti per la fornitura di beni o servizi ed è stato **versato un acconto**.

Acquisto di mobili ed elettrodomestici per l'arredo dell'immobile "ristrutturato" (c.d. "bonus arredo")

L'articolo 16, comma 2, D.L. 4 giugno 2013, n. 63, aveva disposto la **detraibilità** nella misura del **50% e fino ad un massimo di € 10.000**, delle **spese** sostenute dal **6 giugno** al 31 dicembre 2013 per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici destinati agli **immobili** oggetto di **interventi di recupero** del patrimonio edilizio (c.d. "bonus arredo"). Le successive Leggi di Stabilità/Leggi di Bilancio hanno costantemente prorogato l'agevolazione in esame, modificando tuttavia il **limite massimo di spesa agevolabile**; da ultimo, la Legge n. 234/2021 ha ridotto per gli anni 2023 e 2024 il limite di spesa a € 5.000 (la Legge n. 197/2022 ha tuttavia rimodulato il **limite** per il 2023, incrementandolo da € 5.000 ad € 8.000). Non essendo stati previsti ulteriori modifiche, per il **2024**, il suddetto limite resta fermo a **€ 5.000**.



Si ricorda che, a seguito dell'introduzione nel corso del 2021 delle **nuove etichette energetiche** a livello europeo per alcuni elettrodomestici, dal 2022 sono state aggiornate le classi energetiche che devono rispettare gli elettrodomestici per fruire dell'agevolazione.

Disciplina per il 2024

A seguito delle modifiche introdotte dalla Legge n. 197/2022 (Legge di Bilancio 2023), la disciplina del bonus arredo per le **spese sostenute nel 2024** prevede:

- **la percentuale di detrazione al 50%**;
- **il limite di spesa stabilito in € 5.000** (era € 8.000, per il 2023).

Le **spese** per mobili ed elettrodomestici sostenute nel **2024** risultano agevolabili solo in presenza di **interventi** di recupero edilizio iniziati dal 1° gennaio **2023**.