

VI COMMISSIONE - FINANZE

CAMERA DEI DEPUTATI

**Conversione in legge del decreto-legge 29 dicembre 2023,
n. 212, recante misure urgenti relative alle agevolazioni
fiscali di cui agli articoli 119, 119-*ter* e 121 del decreto-legge
19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla
legge 17 luglio 2020, n. 77
(A.C. 1630)**

Audizione della Confedilizia

Roma, 16 gennaio 2024

Il comparto della proprietà immobiliare è caratterizzato da un sistema di incentivi che – dal 1997 – lega detrazioni fiscali a specifici interventi edilizi. Si è partiti con il classico “bonus ristrutturazioni”, rinnovato periodicamente e reso stabile dall’art. 16-*bis* del Tuir. Sono poi stati introdotti gli incentivi (estesi anche ai soggetti Ires) di efficientamento energetico (art. 1, commi da 344 a 347, della legge 27.12.2006, n. 296) potenziati (insieme al “bonus ristrutturazioni”) e prorogati, successivamente, dagli artt. 14 e 16 del decreto-legge 4.6.2013, n. 63 (come convertito). Si è infine giunti, passando per il cd. “bonus facciate” e altre misure di diversa natura, al “superbonus”, le cui alterne vicende sono note a tutti gli addetti ai lavori.

Nel 2016 è stata attribuita la possibilità ai contribuenti non abbienti – e solo per lavori di efficientamento energetico su parti comuni di edifici – di optare, in luogo della detrazione fiscale, per un corrispondente credito di imposta da cedere al fornitore che ha effettuato i lavori. Tale possibilità – introdotta inizialmente con molteplici limiti quali, primo fra tutti, il divieto della cessione in favore degli istituti di credito – è stata poi estesa ad altre tipologie di lavori e ad altri soggetti fino ad arrivare all’art. 121 del decreto-legge n. 34 del 2020 (come modificato dalla legge di conversione n. 77 del 2020), che ha previsto la facoltà di optare, in luogo della detrazione, per lo sconto in fattura o la cessione del credito, anche a favore degli istituti bancari e degli intermediari finanziari, per i principali incentivi fiscali edilizi attualmente in essere.

Il sistema di cessione dei crediti e dello sconto in fattura collegato agli interventi edilizi ha rappresentato una efficace misura di sostegno alle famiglie, in quanto ha incentivato, soprattutto in ambito condominiale, lavori altrimenti difficili da eseguire anche a causa della presenza di soggetti economicamente deboli. Ed è innegabile che abbia costituito, fin dalla sua introduzione, un volano per favorire la crescita degli investimenti nel campo immobiliare, contribuendo in misura significativa al recupero del prodotto interno lordo del nostro Paese.

È anche vero, però, che, col tempo, tale sistema si sia andato via via a trasformare in un boomerang per la quasi totalità delle famiglie e delle imprese e ciò a seguito dei molteplici interventi normativi che hanno enormemente limitato il campo delle cessioni del credito e dello sconto in fattura. Tali limitazioni hanno causato il blocco completo dei crediti presso gli intermediari che, trovando estrema difficoltà a liberarsene, non hanno potuto più acquisirne di nuovi. Molti cantieri si sono fermati e molti cantieri non sono neppure partiti, con conseguenze negative sull’intero comparto immobiliare da più di due anni e con prevedibile contenzioso in futuro tra ditte, professionisti, famiglie e financo l’Agenzia delle entrate.

In questo quadro, da ultimo, è intervenuto il Governo con il decreto legge 29 dicembre 2023, n. 212, per disciplinare le conseguenze del passaggio dell’incentivo

dal 110% (o 90% a seconda dei casi) al 70% per l'anno 2024, ma anche per circoscrivere l'ambito oggettivo degli incentivi per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Per valutare l'efficacia del decreto in commento, è sufficiente avere presente lo scenario tratteggiato dagli ultimi dati comunicati dall'Enea, relativi alla situazione del super-ecobonus al 31 dicembre 2023:

- 104.856 condomini hanno maturato un totale di investimenti ammessi a detrazione pari a 64,01 miliardi di euro. Il totale dei lavori realizzati è pari a 54,32 miliardi di euro, che corrisponde all'84,9%.
- 240.441 edifici unifamiliari hanno maturato un totale di investimenti ammessi a detrazione pari a 27,46 miliardi di euro. Il totale dei lavori realizzati è pari a 25,98 miliardi di euro, che corrisponde al 94,6%.
- 116.128 unità immobiliari funzionalmente indipendenti hanno maturato un totale di investimenti ammessi a detrazione pari a 11,20 miliardi di euro. Il totale dei lavori realizzati è pari a 10,74 miliardi di euro, che corrisponde al 95,8%.

Le rilevazioni considerate non comprendono i lavori relativi al super-sismabonus.

Situazione del super-ecobonus al 31 dicembre 2023

	Numero edifici	Totale investimenti ammessi a detrazione	Totale lavori realizzati ammessi a detrazione	Percentuale lavori realizzati
Condominii	104.856	64.010.201.692	54.327.323.336	84,9%
Edifici unifamiliari	240.441	27.462.583.415	25.980.965.688	94,6%
Unità immobiliari funzionalmente indipendenti	116.128	11.207.826.819	10.741.491.912	95,8%

dati Enea

Questo il quadro al cui interno si colloca il decreto-legge n. 212, in relazione al quale la Confedilizia, pur apprezzando il passo avanti compiuto con questo provvedimento, propone alcuni correttivi per meglio adattarlo alle esigenze dei soggetti coinvolti, in particolare famiglie e condomini.

Di seguito si riportano alcune proposte

1. Attenuazione delle conseguenze dell'intervenuta scadenza dell'incentivo al 110%

Il decreto-legge 29 dicembre 2023, n. 212 ha previsto che le detrazioni per gli interventi oggetto di superbonus (*ex art. 119, d.l. n. 34/2020, come convertito in legge*), per le quali sia stata esercitata l'opzione di sconto in fattura o cessione del credito sulla base di stati di avanzamento dei lavori effettuati fino al 31 dicembre 2023, non siano oggetto di recupero da parte dell'Agenzia delle entrate, in caso di mancata ultimazione delle opere, ancorché tale circostanza comporti il mancato soddisfacimento del requisito del miglioramento di due classi energetiche. Ciò, sempreché non sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, degli altri requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta. Il provvedimento dispone anche la corresponsione di un contributo per i soggetti interessati dalla previsione che precede con un reddito di riferimento (determinato ai sensi dell'art. 119, comma 8-*bis*.1, d.l. n. 34/2020) inferiore a 15.000 euro che abbiano raggiunto il 60% di avanzamento lavori entro il 31 dicembre 2023 e abbiano sostenuto le spese per gli interventi in discorso dal 1° gennaio 2024 al 31 ottobre 2024. Il Ministro dell'economia e delle finanze, con apposito decreto, sarà poi chiamato a disciplinare i criteri e le modalità di erogazione di tale contributo, che non concorrerà alla formazione della base imponibile delle imposte sui redditi e per il quale – al momento – sono stati stanziati fondi pari a 16.441.000 euro.

In questo quadro, si propone:

a) l'introduzione di un sal straordinario aggiuntivo che consenta entro una data da individuarsi – ed indipendentemente dal rispetto delle modalità di cui all'art. 121, comma 1-*bis*, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, come convertito in legge – di escludere il recupero delle detrazioni spettanti per gli interventi oggetto del c.d. superbonus in caso di mancata ultimazione di tali interventi. Analoga previsione si propone anche con riguardo ad interventi oggetto del cd. "bonus facciate".

Norma suggerita

All'articolo 1, sostituire il comma 1, con il seguente:

«1. Le detrazioni spettanti per gli interventi di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n.

77, anche nel caso in cui è stata esercitata l'opzione di cui all'articolo 121, comma 1, del medesimo decreto-legge n. 34 del 2020, sulla base di stati di avanzamento dei lavori effettuati in deroga al comma 1-bis del medesimo articolo 121 fino al ..., non sono oggetto di recupero in caso di mancata ultimazione dell'intervento stesso, ancorché tale circostanza comporti il mancato soddisfacimento del requisito del miglioramento di due classi energetiche previsto dal comma 3 del medesimo articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020. Resta ferma l'applicazione dell'articolo 121, commi 4, 5 e 6, dello stesso decreto-legge n. 34 del 2020, nel caso sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, degli altri requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta. La presente disposizione si applica anche per le detrazioni spettanti per gli interventi di cui all'articolo 1, commi 219-224, della legge 27 dicembre 2019, n. 160.».

b) di prevedere che il contributo stabilito per coloro che abbiano un reddito di riferimento, determinato ai sensi dell'articolo 119, comma 8-bis.1, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, non superiore a 15.000 euro, venga loro erogato in forma anticipata rispetto al sostenimento delle spese a cui è destinato. E ciò per rendere tale misura più efficace.

Norma suggerita

All'articolo 1, comma 2, sostituire le parole “sostenute dal 1° gennaio 2024 al 31 ottobre 2024” con le seguenti “da sostenersi nel corso del 2024”.

2. Soppressione dell'obbligo assicurativo per gli immobili oggetto di superbonus

Il decreto-legge in commento prevede che nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, per gli interventi oggetto di superbonus avviati successivamente alla data del 30 dicembre, i contribuenti interessati stipulino entro un anno dalla conclusione dei lavori oggetto dei suddetti benefici, contratti assicurativi a copertura dei danni cagionati ai relativi immobili da calamità naturali ed eventi catastrofali verificatisi sul territorio nazionale”. Ad un decreto del Ministro dell'economia e delle finanze e del Ministro delle imprese e del made in Italy viene assegnato il compito di stabilire le relative modalità di attuazione.

Ciò posto, si propone l'abrogazione di tale previsione non rinvenendosi la necessità di un siffatto obbligo, specie in un periodo di difficoltà economica diffusa da parte delle famiglie.

Norma suggerita

All'articolo 2, il comma 2 è abrogato.

3. Modifiche alla disciplina sulla detrazione fiscale per l'eliminazione delle barriere architettoniche

Con il decreto-legge 29 dicembre 2023, n. 212 viene rivista – a far data dal 30 dicembre 2023 – la disciplina in tema di detrazione fiscale del 75% per l'abbattimento delle barriere architettoniche di cui all'art. 119-*ter*, d.l. 34/2020 (come convertito in legge). In particolare, viene circoscritto l'ambito oggettivo dell'agevolazione in questione limitandola alle “spese documentate sostenute fino al 31 dicembre 2025” aventi ad oggetto “esclusivamente scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici”. In quest'ottica, viene anche, per un verso, abrogato il comma 3 del predetto art. 119-*ter* (che ricomprendeva nel beneficio gli interventi riguardanti l'automazione di specifiche tipologie di impianto: porte automatiche, tapparelle e saracinesche motorizzate, imposte e persiane automatiche); per altro verso, imposto che il rispetto dei requisiti di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 236 de 14 giugno 1989, risulti “da apposita asseverazione rilasciata da tecnici abilitati”.

Sempre ai fini di circoscrivere l'ambito di applicazione del bonus barriere architettoniche, viene infine limitata al 31 dicembre 2023 la deroga – fino a quel momento vigente in materia – al blocco dell'esercizio delle opzioni dello sconto in fattura e della cessione del credito. Restano fuori da questa stretta: a) i “condomini, in relazione a interventi su parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa”; b) le “persone fisiche, in relazione a interventi su edifici unifamiliari o unità abitative site in edifici plurifamiliari, a condizione che il contribuente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare, che la stessa unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale e che il contribuente abbia un reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro” (determinato ai sensi del comma 8-*bis*.1 del citato art. 119). Tale requisito reddituale non si applica, tuttavia, “se nel nucleo familiare del contribuente è presente un soggetto in condizioni di disabilità accertata ai sensi dell'articolo 3 della legge 5 febbraio 1992, n. 104”. Escluse restano anche le spese sostenute in relazione agli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche per i quali in data antecedente al 30 dicembre 2023: “a) risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario; b) per gli interventi per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo, siano già iniziati i lavori oppure, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia già 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”.

In questo contesto, si propone di consentire anche a soggetti particolarmente anziani – che hanno maggiore frequenza di problemi di mobilità ridotta – di avvalersi della stessa deroga prevista per i soggetti disabili. Inoltre, di ampliare l'ambito oggettivo degli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti, così da consentire a determinate fasce – fragili – di popolazione di poter meglio adattare i propri immobili alle necessità di vita.

Norma suggerita

All'articolo 3, comma 2, lettera b), alla fine dell'ultimo periodo sono aggiunte le seguenti parole: "ovvero di età superiore a ottanta anni". Dopo il comma 2 è aggiunto il seguente comma: "3. In deroga al comma 1, ai soggetti di cui all'art. 2, comma 2, lett. b), è consentita la realizzazione di qualsiasi intervento direttamente finalizzato al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti".

**Presidenza e Segreteria generale
Centro Studi**

Uffici operativi e amministrativi
00187 Roma - Via Borgognona, 47
tf. 06.6793489 (r.a.) - fax 06.6793447

Uffici Organizzazioni collegate
00196 Roma - Via P. Clotilde, 2 int. 4
tf. 06.3214369 (r.a.) - fax 06.32650503

Uffici Enti bilaterali
00198 Roma - Corso Trieste, 10
tf. 06.44251191 (r.a.) - fax 06.44251456

www.confedilizia.it