

**Tutte le modifiche al Superbonus successive  
alla scrittura degli articoli 119 e 121 del “Decreto Rilancio”**

**Dott. in Ing. e Geom. Donatella Salamita**

---

**1) d.L. n°76 del 16/07/2020 “decreto Semplificazioni”**

entra in vigore il 17/07/2020

conv. con mod. dalla Legge n°120 dell’11/09/2020

**Condomini**

ciascun condomino potrà realizzare a proprie spese gli interventi di cui all’art.119 Decreto Rilancio, sulle parti comuni degli edifici plurifamiliari entro i limiti previsti dall’art.1102 C.C.

---

**2) d.L. n°104 del 14/08/2020 “decreto Agosto”**

entra in vigore il 15/08/2020

conv. con mod. dalla Legge n° 126 del 13/10/2020

**Esplicata la dizione**

“accesso autonomo dall’esterno”: un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d’ingresso che consenta l’accesso dalla strada o da cortile o giardino anche di proprietà non esclusiva (la dizione “funzionalmente indipendente” viene, invece, chiarita nella Legge di Bilancio 2021)

**Comuni compresi nei territori colpiti dagli eventi sismici**

l’agevolazione del 110% è fruibile dalla differenza con il contributo ricevuto per la ricostruzione dell’immobile

---

**Dott. in Ing. e Geom. Donatella Salamita**

[https://www.facebook.com/donatella.salamita?locale=it\\_IT](https://www.facebook.com/donatella.salamita?locale=it_IT)

### Fabbricati danneggiati dai terremoti

verificatesi dopo il 2008 ricadenti nei comuni risultanti negli elenchi allegati al d.L.189/2016, al d.L. 39/2009, il limite delle spese ammesse all'agevolazione è maggiorato del 50% con raggiungimento dell'aliquota del 160%, sono esclusi gli immobili destinati ad attività produttiva

### Delibere assembleari condominiali

per l'approvazione degli interventi Superbonus, dei finanziamenti e per l'adesione alle opzioni sconto in fattura e cessione del credito, sono valide se approvate "con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio"

### Immobili in categoria A/9

ammessi a fruire del Superbonus "castelli, palazzi e immobili di valore storico e artistico" se aperti al pubblico

---

### 3) L. n°178 del 30/12/2020 "Legge di bilancio 2021"

entra in vigore l'1/01/2021

### Proroga

Fino al 30/06/2022 per gli interventi Superbonus

### Ripartizione spese sostenute

Le spese sostenute possono essere ripartite tra gli aventi diritto in quattro anni invece di cinque

---

Dott. in Ing. e Geom. Donatella Salamita

[https://www.facebook.com/donatella.salamita?locale=it\\_IT](https://www.facebook.com/donatella.salamita?locale=it_IT)

### Coibentazione del tetto

intervento inserito all'interno del massimale dell'intervento trainante di isolamento termico

### Esplicata la dizione

“funzionalmente indipendente”: l'immobile deve essere dotato di almeno tre installazioni o manufatti di proprietà esclusiva, quali “impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale”

### Edifici e unità collabenti

ruderi, privi di A.P.E., sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, al termine dei lavori di ricostruzione comprensivi di quelli di efficientamento energetico, dovranno risultare in classe energetica in fascia A

### Abbattimento barriere architettoniche

introdotti tra gli interventi trainati dalle opere di efficientamento energetico

### Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatesi dall'1/04/2009

introdotta la fruizione del Superbonus se stato dichiarato lo stato di emergenza;  
l'agevolazione è data dalla differenza con il contributo previsto per la costruzione

### Infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici

modificati i massimali e limiti di spesa

### Infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici

introdotta la fruizione del Superbonus per questa tipologia di edifici se le u.i. sono distintamente accatastate anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche

### Delibere assembleari condominiali

se aventi a oggetto attenga l'attribuzione ad uno o più condomini della spesa necessaria per l'intervento deliberato, sono valide se approvate *“con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio”*

### Persone fisiche

possono fruire del Superbonus su un numero massimo di due immobili

### Rilascio attestazioni e asseverazioni infedeli

prevista una ulteriore garanzia nel caso di operatività di claims made allo scopo di assicurare un'ultrattività di almeno cinque anni in caso di cessazione di attività e una retroattività di pari durata a garanzia delle asseverazioni rilasciate negli anni precedenti

### Polizze professionali

il tecnico che assevera potrà stipulare una polizza dedicata per le attività legate al Superbonus con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rese e agli importi oggetto dei lavori, ma con massimale mai inferiore a € 500.000,00

### Cartello di cantiere Superbonus

introdotta l'obbligo di riportare nel cartello di cantiere: *“Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, superbonus 110% per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici”*

### Sconto in fattura e cessione del credito

prorogati fino al 31/12/2025, anche per le spese sostenute dall'1/01/2022

---

#### 4) d.L. n°41 del 22/03/2021 “decreto Sostegni”

entra in vigore il 23/03/2021

conv. con mod. dalla Legge n° 69 del 21/05/2021

### IVA non detraibile

l'IVA non detraibile, anche parzialmente, se dovuta per le spese rilevanti ai fini del Superbonus andrà conteggiata tra le somme detraibili

---

#### 5) d.L. n°59 del 06/05/2021 “decreto Foldone”

entra in vigore l'8/05/2021

conv. con mod. dalla Legge n° 101 dell'1/07/2021

### Proroghe

prorogati al 31/12/2023 gli interventi realizzati dagli IACP e dagli enti aventi le stesse finalità sociali

prorogati al 31/12/2023 gli interventi realizzati dai condomini, persone fisiche, Onlus, O.d.V., A.P.S., persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti o professioni sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso edificio e gli interventi di demolizione e ricostruzione

### Dècalage aliquota agevolazione

110% e 90% fino al 31/12/2023

70% fino al 31/12/2024

65% fino al 31/12/2025

---

### 6) d.L. n°77 del 31/05/2021 “decreto Semplificazioni - bis”

entra in vigore l'1/06/2021

conv. con mod. dalla Legge n° 108 del 29/07/2021

*rettificato con Avviso di Rettifica pubblicato in G.U. l'1/06/2021*

### Distanze minime deroghe

introdotta deroga all'art.873 C.C. per non concorrere nelle distanze minime il dimensionamento del cappotto termico e del cordolo sismico

### Abbattimento barriere architettoniche

introdotti tra gli interventi trainati dal sismabonus

### Violazioni nel corso dei lavori

le violazioni “meramente formali” non incidono sulla fruizione del Superbonus entro il limite dell'irregolarità o dell'omissione riscontrate;

le violazioni “rilevante” portano alla decadenza dell'agevolazione limitatamente al singolo intervento irregolare o omesso

### Varianti in corso d'opera

si comunicano a fine lavori ad integrazione della Cilas

---

Dott. in Ing. e Geom. Donatella Salamita

[https://www.facebook.com/donatella.salamita?locale=it\\_IT](https://www.facebook.com/donatella.salamita?locale=it_IT)

## Onlus, OdV e APS

ridefiniti:

modalità per il calcolo del limite di spesa ammesso a detrazione per le singole unità immobiliari

requisiti accesso agevolazione

categorie catastali degli immobili

titolo di possesso degli immobili

## Proroga spostamento residenza

prorogato in trenta mesi il termine, rispetto alla data di stipula dell'atto notarile, per lo spostamento della residenza negli immobili nei quali realizzati interventi di Superbonus

## Cila Superbonus

introdotta la Cila Superbonus per realizzare gli interventi di cui all'art.119 del d.L.34/2020, esclusa nei soli casi dei lavori di demolizione e ricostruzione

introdotto l'obbligo di presentare la Cilas anche per gli interventi classificati in attività edilizia libera di cui all'art.6 del T.U.E.

## Deroghe

derogato il vincolo al rilascio dell'attestazione dello stato legittimo dell'edificio di cui all'art. 9 - bis, comma 1 – bis del T.U.E.

derogata la decadenza del beneficio fiscale di cui all'art. 49 del T.U.E.

## Perdita agevolazione fiscale

nei casi in cui non presentata la Cilas, realizzati interventi ad essa difformi, non attestati gli estremi del titolo abilitativo edilizio con il quale

realizzato o regolarizzato l'edificio, non siano veritiere le attestazioni rese dal professionista che assevera i lavori

#### Potere di controllo

Rimane impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile

#### Agibilità

non è necessaria al termine dei lavori aventi a oggetto il Superbonus

---

#### 7) d.L. n°157 dell'11/11/2021 “decreto Anti - frode”

entra in vigore il 12/11/2021

*abrogato dalla Legge n°234 del 30/12/2021 viene trasfuso in essa*

#### Visto di Conformità

obbligo al rilascio del Visto di Conformità anche nel caso in cui il beneficiario si avvalga della detrazione diretta

non occorre il rilascio del Visto di Conformità se il contribuente presenti direttamente o tramite il sostituto d'imposta che presta assistenza fiscale, la dichiarazione precompilata

obbligo al rilascio del Visto di Conformità se si opta per lo sconto in fattura e cessione del credito anche per i bonus fiscali diversi dal Superbonus

#### Asseverazione e Attestazione

obbligo al rilascio dell'asseverazione sulla congruità dei costi ove si opti

per lo sconto in fattura e cessione del credito anche per i bonus diversi dal Superbonus

#### Cessione del credito

l’Agenzia delle entrate può sospendere, per un periodo di trenta giorni, l’efficacia della cessione del credito e delle relative comunicazioni, anche postume alla prima, nei casi in cui individuati profili di rischio

cessioni e relative comunicazioni riprendono efficacia se decorsi i trenta giorni dalla sospensione e/o la stessa abbia avuto esito negativo

#### Antiriciclaggio

Banche, Istituti di Credito, Poste italiane e altri operatori finanziari non potranno acquisire crediti in operazioni assoggettate ai disposti antiriciclaggio

#### Attività di accertamento e recupero del credito

introdotte disposizioni per regolamentare dettagliatamente le attività di accertamento e di recupero da parte dell’Agenzia delle Entrate del credito indebitamente fruito

#### Concorso nella violazione

il concorso nella violazione e l’utilizzo irregolare del credito d’imposta sussistono anche nel caso in cui il fornitore che ha applicato lo sconto in fattura o il cessionario omettano l’ordinaria diligenza richiesta per evitare la partecipazione a condotte fraudolente

---

### 8) L. n° 234 del 30/12/2021 “Legge di bilancio 2022”

---

Dott. in Ing. e Geom. Donatella Salamita

[https://www.facebook.com/donatella.salamita?locale=it\\_IT](https://www.facebook.com/donatella.salamita?locale=it_IT)

entra in vigore l'1/01/2022

### Cooperative di abitazione a proprietà indivisa

introdotte per la fruizione del Superbonus

### Dècalage aliquota agevolazione

confermato che gli interventi realizzati dai condomini, dalle persone fisiche, dalle Onlus, OdV, APS e Cooperative e dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari nel medesimo edificio o condominio, e gli interventi di demolizione e ricostruzione, possano fruire del Superbonus fino al 31/12/2025 nella misura del 110% per le spese sostenute entro il 31/12/2023, del 70% per le spese sostenute entro il 31/12/2024 e del 65% per le spese sostenute entro il 31/12/2025

### Decreto Mite Costi Massimi

l'asseverazione della congruità dei costi per talune categorie di intervento deve fare riferimento ai valori massimi stabiliti con successivo decreto del Mite

nelle more dell'emanazione del decreto del Mite la congruità delle spese si dovrà determinare con riferimento ai prezzi predisposti dalle regioni e dalle province autonome, ai listini ufficiali o ai listini delle locali camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura ovvero, in difetto, ai prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi

### Proroghe

interventi negli edifici unifamiliari e unità immobiliari con accesso autonomo e funzionalmente indipendenti con agevolazione del 110% per le spese sostenute entro il 31/12/2022 se al 30/06/2022 sia stato realizzato almeno il 30% dell'intervento complessivo

---

Dott. in Ing. e Geom. Donatella Salamita

[https://www.facebook.com/donatella.salamita?locale=it\\_IT](https://www.facebook.com/donatella.salamita?locale=it_IT)

interventi effettuati dagli IACP, dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso edificio, e dalle cooperative che al 30/06/2023 abbiano realizzato almeno il 60% dell'intervento complessivo con fruizione del 110% anche per le spese sostenute entro il 31/12/2023

interventi di efficientamento energetico effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dall'1/04/2009 per le spese sostenute fino al 31/12/2025

#### Sconto in fattura e cessione del credito

prorogati per l'anno 2024

introdotte per l'utilizzo dello sconto in fattura e cessione del credito la realizzazione di autorimesse e/o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune

#### Asseverazioni, Attestazioni e Visto di Conformità

non ne occorre il rilascio per le attività di edilizia libera classificate nel regime dell'art. 6 d.P.R. 380/2001

non ne occorre il rilascio per gli interventi di importo complessivo non maggiore ad € 10.000,00

sono sempre obbligatori in tutti gli interventi aventi a oggetto il Bonus facciate

#### Bonus barriere architettoniche 75%, art. 119-ter

introdotta l'agevolazione nella misura del 75% per gli interventi aventi a oggetto l'abbattimento delle barriere architettoniche, con facoltà di optare per lo sconto in fattura e cessione del credito

---

Dott. in Ing. e Geom. Donatella Salamita

[https://www.facebook.com/donatella.salamita?locale=it\\_IT](https://www.facebook.com/donatella.salamita?locale=it_IT)

## Trasfusi i contenuti del Decreto anti-frode abrogato nell'art.122-bis

ai fini degli accertamenti da parte del fisco è previsto che, entro cinque giorni lavorativi dall'invio della comunicazione di cessione del credito, possa operare sospensione se rilevati profili di rischio per un periodo non superiore a trenta giorni;

definiti i criteri per classificare i profili di rischio circa le diverse tipologie dei crediti ceduti, il controllo della regolarità dei dati riportati nelle comunicazioni, dei dati inerenti i crediti ceduti e i soggetti interessati;

definito il controllo si effettui a mezzo confronto con i dati presenti nell'Anagrafe tributaria o in possesso dell'Amministrazione finanziaria;

disposto l'Agenzia delle Entrate operi anche rispetto a cessioni similari precedenti di parte dei medesimi soggetti;

disposto, se individuati profili di rischio, la comunicazione perda efficacia e si effettuino i controlli su tutti i crediti precedentemente comunicati

---

### 9) d.L. n° 4 del 27/01/2022 “Decreto Sostegni-ter”

entra in vigore il 27/01/2022

conv. con mod. dalla L. n° 25 del 28/03/2022

*abrogato dalla L. n°25 del 28 marzo 2022*

### Cessione del credito e sconto in fattura

è effettuabile una sola cessione del credito utilizzabile solo in

compensazione

lo sconto in fattura può essere ceduto a terzi che, a loro volta, lo potranno solo compensare

### Proroghe

le spese sostenute nell'anno 2021 e le rate residue non fruitive per le spese sostenute nell'anno 2020 possono essere comunicate entro il 29/04/2022

i titolari di partita IVA e soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società che presentano dichiarazione dei redditi entro il 30/11/2022 possono effettuare le comunicazioni per lo sconto in fattura e cessione del credito entro il 15/10/2022

---

### 10) d.L. n° 13 del 25/02/2022 “Decreto Frode”

entra in vigore il 26/02/2022

*abrogato dalla L. n°25 del 28/03/2022*

### Asseverazioni e Attestazioni false

disposta la reclusione da due a cinque anni e multa compresa tra €50.000 e €100.000 per il professionista che assevera con false informazioni i requisiti tecnici e la congruità dei costi

disposto per lo stesso professionista l'aumento di pena se rilevato conseguimento di un ingiusto profitto per sé o per altri

### Polizza professionale

le polizze professionali del tecnico che assevera non dovranno più avere

---

Dott. in Ing. e Geom. Donatella Salamita

[https://www.facebook.com/donatella.salamita?locale=it\\_IT](https://www.facebook.com/donatella.salamita?locale=it_IT)

massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle stesse, ma non potranno, in ogni caso, avere massimale inferiore a € 500.000

#### Cessione del credito

ammesse oltre alla prima cessione, due successive cessioni ma esclusivamente a favore di banche, intermediari finanziari, società appartenenti a un gruppo bancario ed imprese di assicurazione autorizzate ad operare in Italia

divieto di cessione parziale successiva alla prima

con decorrenza dall'1/05/2022, per il monitoraggio delle cessioni, si attribuisce un codice identificativo univoco da riportare nelle comunicazioni successive alla prima

#### D.U.R.C. di congruità della manodopera

introdotto l'obbligo al D.U.R.C. di congruità della manodopera per le opere edili di cui all'All. X al T.U.L.S., d. Lgs 81/2008, aventi importo maggiore a €70.000, al fine di fruire delle agevolazioni e utilizzare sconto in fattura e cessione del credito

---

#### 11) L. n° 15 del 25/02/2022 “Milleproroghe”

entra in vigore il 01/03/2022

#### Spese per l'Asseverazione e il Visto di Conformità

detraibili le spese sostenute anche nel periodo compreso tra il 12/11/2021

---

Dott. in Ing. e Geom. Donatella Salamita

[https://www.facebook.com/donatella.salamita?locale=it\\_IT](https://www.facebook.com/donatella.salamita?locale=it_IT)

e il 31/12/2021 per il rilascio dell'Asseverazione e del Visto di Conformità

---

## **12) d.L. n° 17 del 01/03/2022 “decreto Bollette”**

entra in vigore il 02/03/2022

conv. con mod. dalla L. n°34 del 27/04/2022

### Spese per l'Asseverazione e il Visto di Conformità

introdotti tra gli interventi agevolati quelli riguardanti l'installazione delle sonde geotermiche negli edifici unifamiliari, nelle unità immobiliari site in edifici plurifamiliari, funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi, nei condomini e assimilati

---

## **13) d.L. n° 21 del 21/03/2022 “decreto Energia”**

entra in vigore il 21/05/2022

conv. con mod. dalla L. n°51 del 20/05/2022

### S.O.A.

per gli interventi Superbonus con importo maggiore ad €516.000 appaltatori e subappaltatori devono possedere la S.O.A.

fino all'1/07/2023 potrà essere documentato, al momento della sottoscrizione del Contratto d'Appalto, di aver già sottoscritto il contratto finalizzato al rilascio della S.O.A.

dall'1/07/2023 i lavori si potranno appaltare e subappaltare solo se

---

**Dott. in Ing. e Geom. Donatella Salamita**

[https://www.facebook.com/donatella.salamita?locale=it\\_IT](https://www.facebook.com/donatella.salamita?locale=it_IT)

appaltatore e subappaltatore posseggono la S.O.A.

non si applica il disposto ai cantieri risultanti in corso d'opera alla data di entrata in vigore della legge di conversione del Decreto Energia e nel caso in cui il Contratto d'Appalto sia stato sottoscritto in data anteriore comprovando la stessa con data certa ai sensi dell'art. 2704 C.C.

---

#### **14) d.L. n° 36 del 30/04/2022 “decreto PNRR 2”**

entra in vigore l'1/05/2022

conv. con mod. dalla L. n°79 del 29/06/2022

#### **Proroga**

alla data per la stipula dell'Atto Pubblico notarile per l'acquisto di unità immobiliari derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione eseguiti da imprese di costruzione e di ristrutturazione edilizia dal 30/06/2022 al 31/12/2022

la proroga ha efficacia se al 30/06/2022 sia stato sottoscritto e registrato il contratto preliminare di compravendita, siano maturati acconti per applicazione dello sconto in fattura e successiva credito d'imposta, sia stata ottenuta dichiarazione di ultimazione delle opere strutturali

Collaudo ed attestazione del Collaudatore Statico nella quale asseverata la riduzione del rischio sismico devono riguardare un immobile in corso di definizione (categoria catastale F/4)

---

### **15) d.L. n° 50 del 17/05/2022 “decreto Aiuti”**

entra in vigore il 18/05/2022

conv. con mod. dalla L. n°91 del 15/07/2022

#### Proroga

Entro il 31/12/2022 andranno ultimati i lavori negli edifici unifamiliari e unità immobiliari indipendenti, a condizione che al 30/09/2022 sia stato realizzato almeno il 30% dell'intervento complessivo

#### Cessione del credito

consentita la quarta cessione del credito esclusivamente alle banche e società appartenenti ad un gruppo bancario iscritto all'albo tenuto da Banca d'Italia nei confronti di clienti professionali privati che abbiano stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa

consentita la quarta cessione alle comunicazioni di prima cessione o sconto in fattura inviate a decorrere dall'1/05/2022 nel limite massimo di tre

#### Responsabilità solidale

viene introdotta, fermo restando la presenza di concorso nella violazione, la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto in fattura e dei cessionari, il recupero delle somme indebitamente fruite, pertanto, potrà avvenire anche nei confronti dei professionisti, delle imprese e delle banche

---

**16) d.L. n° 73 del 21/06/2022 “decreto Semplificazioni fiscali”**

entra in vigore il 22/06/2022

conv. con mod. dalla L. n°122 del 04/08/2022

**Cessione del credito**

gli istituti finanziari vigilati potranno cedere i crediti provenienti da sconto in fattura e cessione ai propri correntisti in possesso di partita IVA, quindi Imprese e Professionisti

---

**17) d.L. n° 115 del 09/08/2022 “decreto Aiuti-bis”**

entra in vigore il 10/08/2022

conv. con mod. dalla L. n°142 del 21/09/2022

**Responsabilità solidale**

limitata ai soli casi di dolo e colpa grave la responsabilità solidale del fornitore che ha applicato lo sconto in fattura e del cessionario, a condizione siano state osservate le disposizioni normative e siano state acquisite asseverazioni, attestazioni e visto di conformità

si applica quanto sopra anche ai crediti maturati precedentemente all'introduzione dell'obbligo di acquisire le asseverazioni, le attestazioni e il visto di conformità, nel solo caso in cui il cedente, che dovrà comunque coincidere con il fornitore e non essere un “soggetto qualificato”, acquisisca la superiore documentazione

---

## **18) d.L. n° 176 del 18/11/2022 “Decreto Aiuti-quater”**

entra in vigore il 19/11/2022

conv. con mod. dalla L. n°6 del 13/01/2023

### **Dècalage aliquota agevolazione**

confermata per i condomini e assimilati, per gli edifici appartenenti ad un solo proprietario, anche in comproprietà, per le Onlus, Organizzazioni di Volontariato e Associazioni di Promozione Sociale, la fruizione dell'aliquota al 90% per le spese sostenute nel 2023, con decàlage al 70% per l'anno 2024 e al 65% per l'anno 2025

### **Proroghe**

gli edifici unifamiliari e le unità immobiliari con accesso autonomo e funzionalmente indipendenti potranno sostenere le spese fino al 31/03/2023 a condizione sia stato realizzato almeno il 30% dell'intervento complessivo entro il 30/09/2022

gli interventi iniziati a decorrere dall'1/01/2023 sugli edifici unifamiliari e sulle unità indipendenti sono prorogati al 31/12/2023, solo per le prime case, se il beneficiario detenga titolo sull'immobile e non abbia reddito di riferimento annuo maggiore a €15.000,00

prorogati al 31/12/2025 con aliquota del 110% gli interventi realizzati da soggetti che esercitano attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali, i cui membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica, se proprietari, nudi proprietari, usufruttuari o comodatari, per i soli immobili in categoria catastale B/1, B/2 e D/4

### Contributo a favore dei soggetti titolari di prime case

confermato il fondo per € 20 milioni per l'anno 2023 con decorrenza dall'1/01/2023, quale contributo a favore dei soggetti titolari di prime case unifamiliari o unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo

### Cessione del credito e ripartizione spese in dieci anni

nelle cessioni comunicate fino al 31/10/2022 il cessionario ha facoltà di compensare le quote in dieci anni, invece di quattro o cinque

aumentate da due a tre le cessioni del credito, ma dopo la prima cessione ne sono ammesse al massimo altre tre nei confronti di banche, intermediari e assicurazioni

### Garanzia SACE

SACE potrà concedere garanzie in favore delle banche, istituzioni finanziarie e soggetti abilitati al credito per concedere liquidità alle imprese che hanno effettuato interventi aventi a oggetto il Superbonus

---

### 19) L. n°197 del 29/12/2022 “Legge di Bilancio 2023”

entra in vigore l'1/01/2023

Proroghe e aliquote condomini, assimilati e edifici composti da due a quattro u.i.

gli interventi realizzati dai condomini e assimilati, e dalle persone fisiche sugli edifici composti da due a quattro unità fruiranno dell'agevolazione

---

Dott. in Ing. e Geom. Donatella Salamita

[https://www.facebook.com/donatella.salamita?locale=it\\_IT](https://www.facebook.com/donatella.salamita?locale=it_IT)

del 110% per le spese sostenute nell'anno 2023, se:

condomini: le delibere sono state approvate prima del 18/11/2022 e la Cilas è stata presentata entro il 31/12/2022;

condomini: le delibere sono state approvate tra il 19/11/2022 e il 24/11/2022 e la Cilas è stata presentata entro il 25/11/2022;

fabbricati composti da due a quattro unità di un solo proprietario, anche in comproprietà: la Cilas è stata presentata entro il 25/11/2022;

diversamente alle ipotesi superiori l'aliquota viene ridotta al 90% per le spese sostenute nell'anno 2023, al 70% per l'anno 2024 e al 65% per l'anno 2025

#### Proroghe e aliquote edifici unifamiliari e unità autonome

gli interventi realizzati sugli edifici unifamiliari e unità funzionalmente indipendenti:

agevolazione 110% fino al 31/03/2023: se i lavori sono stati iniziati anteriormente o dopo il 30/06/2022 e al 30/09/2022 sia stato effettuato almeno il 30% dell'intervento complessivo;

aliquota del 110% fino al 30/06/2022: se i lavori sono iniziati prima del 30/06/2022 e al 30/09/2023 non è stato realizzato il 30% dell'intervento complessivo;

non fruiscono dell'agevolazione 110%: se i lavori sono iniziati dopo il 30/06/2022 e al 30/09/2022 non è stato realizzato almeno il 30% dell'intervento complessivo;

agevolazione del 90% per le spese sostenute dall'1/01/2023 al 31/12/2023 se il beneficiario è titolare di un diritto reale sull'immobile, lo

stesso immobile costituisca la sua abitazione principale ed il suo reddito di riferimento non sia maggiore a € 15.000

#### Proroghe e aliquote IACP e Cooperative di abitazione, Onlus, OdV e APS

gli interventi realizzati dagli IACP e dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa fruiranno dell'agevolazione del 110% fino al 31/12/2023 se al 30/06/2023 sono stati realizzati lavori pari al 60% dell'intervento complessivo

gli interventi realizzati dalle Onlus, OdV e APS e gli interventi di demolizione e ricostruzione fruiranno dell'agevolazione del 110% fino al 31/12/2023 se al 31/12/2022 sono state presentate la Cilas e la delibera assembleare o la richiesta del titolo abilitativo edilizio

diversamente dai superiori casi l'aliquota è ridotta al 90% per il 2023, al 70% per il 2024 e al 65% per il 2025

#### Onlus, OdV e APS

ammessa l'installazione degli impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo per le Onlus, le OdV e le APS, in aree o strutture non pertinenziali di proprietà di terzi, diverse dagli immobili dove realizzati gli interventi Superbonus, ma se questi ricadono all'interno di centri storici

#### **20) d.L. n° 11 del 16/02/2023 “Decreto Cessioni”**

entra in vigore il 17/02/2023

conv. con mod. dalla L. n°38 dell'11/04/2023

---

Dott. in Ing. e Geom. Donatella Salamita

[https://www.facebook.com/donatella.salamita?locale=it\\_IT](https://www.facebook.com/donatella.salamita?locale=it_IT)

### Cessione del credito

gli Enti Locali non potranno acquistare crediti edilizi

### Responsabilità solidale

limitata la responsabilità solidale sulla base della produzione documentale del cessionario

---

### 21) d.L. n°61 dell'1/06/2023 “Decreto Alluvioni”

entra in vigore il 02/06/2023

conv. con mod. dalla L.n°100 del 31/07/2023

### Proroga

fino al 31/12/2023 per gli interventi realizzati su unità immobiliari ubicate nei territori colpiti dall'alluvione

---

### 22) d.L. n°104 del 10/08/2023 “Decreto Asset”

entra in vigore l'11/08/2023

conv. con mod. dalla L. n°136 del 09/10/2023

### Comunicazione del mancato utilizzo del credito

si dovrà comunicare all'Agenzia delle Entrate, il mancato utilizzo del credito derivante dallo sconto in fattura e cessione del credito, ovvero se questi non siano fruibili per motivazioni differenti dal decorso dei termini

la comunicazione deve essere trasmessa dall'ultimo cessionario nel termine di trenta giorni a decorrere da quello in cui si è venuti a conoscenza della non utilizzabilità del credito

nei casi nei quali si sia venuti a conoscenza della mancata possibilità di utilizzare il credito prima dell'1/12/2023 la scadenza è il 02/01/2023

la mancata comunicazione prevede l'applicazione di una sanzione amministrativa di € 100,00

### Contributo a fondo perduto

introdotto il contributo a fondo perduto da richiedere all'Agenzia delle Entrate, a copertura delle spese sostenute dagli aventi titolo sugli edifici unifamiliari o le u.i. con accesso autonomo e indipendenza funzionale che hanno realizzato interventi Superbonus nell'anno 2023

l'ottenimento del contributo è aperto a coloro che abbiano i parametri di reddito previsti l'anno 2023, pari al 10% delle spese sostenute direttamente con riferimento all'agevolazione del 90%

---

### **23) d.L. n°212 del 29/12/2023 “Decreto Superbonus”**

entra in vigore il 30/12/2023

conv. senza mod. dalla L.n°17 del 22/02/2024

### Tutela dei cessionari

prevista una forma di tutela nei confronti dei cessionari per gli interventi di Superbonus non ultimati dopo il primo o dopo il secondo SAL

con la misura salva SAL sconto in fattura e cessione del credito per lavori

realizzati fino al 31/12/2023 non saranno oggetto di recupero se non ultimato l'intervento

deroga al miglioramento di due classi energetiche dell'edificio nelle casistiche rientranti nella misura salva SAL

#### Divieto di fruizione indiretta dell'agevolazione

divieto di fruizione indiretta dell'agevolazione attraverso le opzioni sconto in fattura e cessione del credito anche per gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 compresi in piani di recupero di patrimoni edilizi o riqualificazione urbana, se non richiesto il titolo abilitativo edilizio entro il 30/12/2023

#### Polizza per gli immobili ricadenti nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici

obbligo alla stipula di polizza per i beneficiari che usufruiscono del Superbonus nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici

#### Contributo per i redditi bassi

beneficiari con reddito di riferimento non maggiore a €15.000 se realizzato almeno un SAL entro il 31/12/2023 in misura non inferiore al 60% dell'intero intervento al 31/12/2023

#### Bonus barriere architettoniche

dal 30/12/2023 l'agevolazione è ammessa solo per gli interventi aventi a oggetto scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici

l'osservanza dei requisiti richiesti per l'agevolazione deve risultare da una Asseverazione ai sensi del D.M.236/1989, rilasciata da tecnico abilitato

## Cessione del Credito e Sconto in fattura nel Bonus Barriere Architettoniche

restano fruibili per gli interventi effettuati dai condomini con prevalente destinazione abitativa, dalle persone fisiche per opere sugli edifici unifamiliari e unità immobiliari indipendenti solo nei casi in cui il contribuente abbia un reddito di riferimento non maggiore a €15.000,00 (non applicato solo se nel nucleo familiare è presente un soggetto disabile), sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare e questa sia adibita ad abitazione principale

---

## 24) d.L. n°39 del 29/03/2024 “Nuovo Decreto Superbonus”

entra in vigore il 30/03/2024

*in fase di conversione*

## Cessione del Credito e Sconto in fattura

restano consentiti sconto in fattura e cessione del credito per i lavori effettuati negli immobili danneggiati dagli eventi sismici nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria verificatisi il 06/04/2009 e a far data dal 24/08/2016

restano consentiti sconto in fattura e cessione del credito per gli interventi Superbonus se alla data in cui entrato in vigore il decreto legge:

per le opere non condominiali sia stata presentata la Cilas

per le opere condominiali sia stata presentata la Cilas e adottata la delibera per la realizzazione dei lavori

per le opere di demolizione e ricostruzione sia stata presentata richiesta per l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio

---

Dott. in Ing. e Geom. Donatella Salamita

[https://www.facebook.com/donatella.salamita?locale=it\\_IT](https://www.facebook.com/donatella.salamita?locale=it_IT)

restano consentiti lo sconto in fattura e cessione del credito per gli interventi diversi dal Superbonus se alla data in cui entrato in vigore il decreto legge:

sia stata presentata la richiesta di un titolo abilitativo edilizio per i lavori in edilizia libera per i quali non è previsto titolo abilitativo, se iniziati  
per i lavori in edilizia libera per i quali non è previsto titolo abilitativo non iniziati se sia stato stipulato un Contratto d'Appalto e pagato un acconto sul prezzo

restano consentiti lo sconto in fattura e cessione del credito per il bonus barriere architettoniche 75% le spese sostenute fino alla data di entrata in vigore del decreto legge

restano consentiti lo sconto in fattura e cessione del credito per il bonus barriere architettoniche del 75% le spese sostenute successivamente alla data di entrata in vigore del decreto legge:

se antecedentemente alla stessa sia stato presentato il titolo abilitativo edilizio e iniziati i lavori  
se gli interventi rientranti nell'attività edilizia libera e non iniziati i lavori ma se sottoscritto il Contratto d'Appalto e versato un acconto sul prezzo

### Remissione in bonis

non si applica per la comunicazione all'Agenzia delle Entrate dello sconto in fattura e cessione del credito, anche per le rate residue non fruite degli anni precedenti

### Sostituzione delle comunicazioni

---

Dott. in Ing. e Geom. Donatella Salamita

[https://www.facebook.com/donatella.salamita?locale=it\\_IT](https://www.facebook.com/donatella.salamita?locale=it_IT)

entro il 04/04/2024 può essere effettuata la sostituzione delle comunicazioni per lo sconto in fattura e cessione del credito per le spese sostenute nell'anno 2023 e per le cessioni delle rate residue non fruite per gli anni 2020, 2021 e 2022 trasmesse dall'1/04/2024

#### Trasmissione dati a Enea a fine lavori

i soggetti che sostengono le spese per gli interventi di efficientamento energetico dovranno trasmettere all'Enea i dati catastali dell'immobile, l'ammontare delle spese sostenute nell'anno 2024 alla data di entrata in vigore del decreto e delle spese che saranno sostenute successivamente nel 2024 e nel 2025, oltre alle percentuali delle detrazioni spettanti in relazione alle spese sostenute e da sostenere

#### Trasmissione dati al Portale Nazionale delle Classificazioni sismiche a fine lavori

per gli interventi sismabonus dovranno trasmettere al Portale Nazionale delle Classificazioni Sismiche i dati catastali dell'immobile, l'ammontare delle spese sostenute nell'anno 2024 alla data di entrata in vigore del decreto e delle spese che saranno sostenute successivamente nel 2024 e nel 2025, oltre alle percentuali delle detrazioni spettanti in relazione alle spese sostenute e da sostenere

#### Trasmissione dati a Enea o al Portale Nazionale delle Classificazioni sismiche per interventi non ultimati

in riferimento alla tipologia degli interventi andranno trasmessi, rispettivamente all'Enea e/o al Portale Nazionale delle Classificazioni sismiche:

i dati catastali dell'immobile, l'ammontare delle spese sostenute nell'anno 2024 alla data di entrata in vigore del decreto e delle spese successive per gli anni 2024 e 2025

### Mancata trasmissione dati a Enea o al Portale Nazionale

l'omessa trasmissione delle informazioni comporta:  
se iniziati i lavori l'applicazione di una sanzione amministrativa di €10.000,00  
se non iniziati i lavori la decadenza dell'agevolazione fiscale

### Soggetti in posizione debitoria

sospesa la fruizione dei bonus edilizi per i soggetti in posizione debitoria con l'Erario, fino alla concorrenza dell'importo del debito, se scaduti i termini delle iscrizioni a ruolo, carichi assegnati agli agenti della riscossione dovuti a imposte erariali, atti emessi dall'Agenzia delle Entrate con importo superiore a €10.000

non si applica la sospensione di cui sopra se sono in essere provvedimenti di sospensione o piani di rateizzazioni non decaduti

### Cessione crediti ACE

ridotta a una la cessione per i crediti ACE

### Responsabilità solidale

estensione della responsabilità solidale del cessionario nelle ipotesi di concorso nella violazione