

**Studio Patrizia Riva**  
**Dottori Commercialisti e Avvocati Associati**

---

<i>Patrizia Riva</i>	<i>Ph.D - Dottore Commercialista - Revisore Contabile - C.t.u.</i>
<i>Ezio Riva</i>	<i>Avvocato</i>
<i>Denise Mapelli</i>	<i>Dottore Commercialista – Revisore Contabile</i>
<i>Francesca Cassago</i>	<i>Dottore Commercialista – Revisore Contabile</i>
<i>Fabio Bagnoli</i>	<i>Dottore Commercialista – Revisore Contabile</i>
<i>Joel Giuliani</i>	<i>Dottore Commercialista – Revisore Contabile</i>
<i>Stefania Bocchino</i>	<i>Dottore Commercialista – Revisore Contabile</i>
<i>Simone Accettura</i>	<i>Dottore Commercialista</i>
<i>Laura Cattaneo</i>	<i>Revisore Legale (Of Counsel)</i>
<i>Sara Redaelli</i>	<i>Dottore in Economia e Commercio</i>
<i>Carlo D'Addato</i>	<i>Dottore in Amministrazione, Controllo e Professione</i>

---

*Informativa n. 3 del 31.01.2024*

**OGGETTO: DL 29.12.2023 n. 212 (c.d. DL “Superbonus”) - Principali novità**

**Sommario**

1. PREMESSA.....	2
2. NOVITÀ IN MATERIA DI SUPERBONUS .....	2
3. NOVITÀ IN MATERIA DI OPZIONE PER LA CESSIONE DEL CREDITO O LO SCONTO SUL CORRISPETTIVO .....	7
4. NOVITÀ IN MATERIA DEL C.D. “BONUS BARRIERE” .....	9

---

**DOTTORI COMMERCIALISTI**

*Via Caromi 10 – 20900 Monza  
C.so Porta Vittoria 56 – 20123 Milano  
Tel. +39 039.32.32.95  
Fax + 39 039.230.44.86*

*e-mail: [info@studio-riva.com](mailto:info@studio-riva.com)*

**AVVOCATI**

*Via Monte Sabotino, 64 – 20099 Sesto S.G. (MI)  
Tel/fax +39 02.248.53.06*

*PI: 05349300961*



*Website: [www.studio-riva.com](http://www.studio-riva.com)*

---

## 1. PREMESSA

Il DL 29.12.2023 n. 212 (c.d. "DL superbonus"), pubblicato sulla *G.U.* 29.12.2023 n. 302, introduce una serie di novità in materia di:

- superbonus di cui all'art. 119 del DL 34/2020;
- blocco delle opzioni per la cessione del credito o lo sconto sul corrispettivo, ai sensi dell'art. 2 del DL 11/2023;
- detrazione per interventi di eliminazione delle barriere architettoniche (*bonus* barriere 75%) di cui all'art. 119-ter del DL 34/2020.

Nella seguente tabella si riepilogano le novità recate dal DL 29.12.2023 n. 212.

Novità
Salvaguardia per SAL superbonus fino al 31.12.2023 in caso di mancata ultimazione dei lavori
Contributo a favore delle persone fisiche a basso reddito per le spese sostenute tra l'1.1.2024 ed il 31.10.2024 per il completamento di interventi agevolati con il superbonus 70% per i quali al 31.12.2023 è stato raggiunto uno stato di avanzamento non inferiore al 60%
Ulteriore requisito della richiesta di titolo abilitativo per esercitare le opzioni in relazione agli interventi agevolati con il superbonus di demolizione e ricostruzione, effettuati nelle zone sismiche di categoria 1, 2 e 3, compresi in piani di recupero del patrimonio edilizio esistente o di riqualificazione urbana
Obbligo di assicurazione per immobili danneggiati da sisma oggetto di superbonus 110%
Restringimento delle tipologie di interventi per i quali spetta il bonus barriere 75%
Estensione del blocco delle opzioni agli interventi agevolati con il bonus barriere 75%, salve specifiche eccezioni

### **Entrata in vigore**

Il DL 212/2023 è entrato in vigore il 30.12.2023 (giorno successivo a quello della sua pubblicazione sulla *G.U.*).

**Sommario**

## 2. NOVITÀ IN MATERIA DI SUPERBONUS

L'art. 1 del DL 212/2023 introduce due novità in materia di superbonus, ossia:

- la previsione di una clausola di salvaguardia per SAL superbonus fino al 31.12.2023 in caso di mancata ultimazione dei lavori;
- il riconoscimento di un contributo a favore delle persone fisiche a basso reddito per le spese sostenute tra l'1.1.2024 ed il 31.10.2024 per il completamento di interventi

---

*DOTTORI COMMERCIALISTI*

Via Caronni 10 – 20900 Monza  
C.so Porta Vittoria 56 – 20123 Milano  
Tel. +39 039.32.32.95  
Fax + 39 039.230.44.86

e-mail: [info@studio-riva.com](mailto:info@studio-riva.com)

*AVVOCATI*

Via Monte Sabotino, 64 – 20099 Sesto S.G. (MI)  
Tel/fax +39 02.248.53.06

PI: 05349300961



Website: [www.studio-riva.com](http://www.studio-riva.com)

agevolati con superbonus al 70% per i quali al 31.12.2023 è stato raggiunto uno stato di avanzamento non inferiore al 60%.

Inoltre, l'art. 2 co. 2 del DL 212/2023 dispone l'obbligo di assicurazione per gli immobili danneggiati dal sisma oggetto di interventi superbonus ex art. 119 co. 8-ter del DL 34/2020.

### **Assenza di proroghe per il superbonus**

Il DL 212/2023 non prevede alcuna proroga della finestra temporale per il riconoscimento del superbonus.

### **2.1 CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA PER SAL SUPERBONUS FINO AL 31.12.2023**

La detrazione spettante per interventi superbonus per i quali è stata esercitata l'opzione di cessione del credito o sconto sul corrispettivo sulla base di SAL effettuati sino al 31.12.2023 ex art. 121 co. 1-bis del DL 34/2020, non sarà oggetto di recupero da parte dell'Agenzia delle Entrate se gli interventi non verranno ultimati.

Tale "clausola di salvaguardia" vale anche se l'omessa ultimazione degli interventi comporta il mancato soddisfacimento del requisito del miglioramento di due classi energetiche, ex art. 119 co. 3 del DL 34/2020.

### **Ulteriori requisiti**

Resta fermo il necessario rispetto degli ulteriori requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, in mancanza dei quali l'Agenzia delle Entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione spettante, a norma dell'art. 121 co. 4, 5 e 6 del DL 34/2020.

### **2.2 CONTRIBUTO A FAVORE DI PERSONE FISICHE A BASSO REDDITO**

L'art. 1 co. 2 del DL 212/2023 riconosce un contributo a favore delle persone fisiche che non hanno ultimato gli interventi entro il 31.12.2023, se al contempo tali soggetti hanno:

- effettuato interventi di cui all'art. 119 co. 8-bis primo periodo del DL 34/2020;
- sostenuto spese per tali interventi tra l'1.1.2024 ed il 31.10.2024;
- raggiunto entro il 31.12.2023 uno stato di avanzamento dei lavori non inferiore al 60%;
- un reddito "di riferimento" non superiore a 15.000,00 euro (determinato ex art. 119 co. 8-bis.1 del DL 34/2020).

---

*DOTTORI COMMERCIALISTI*

Via Caronni 10 – 20900 Monza  
C.so Porta Vittoria 56 – 20123 Milano  
Tel. +39 039.32.32.95  
Fax + 39 039.230.44.86

e-mail: [info@studio-riva.com](mailto:info@studio-riva.com)

*AVVOCATI*

Via Monte Sabotino, 64 – 20099 Sesto S.G. (MI)  
Tel/fax +39 02.248.53.06

PI: 05349300961



Website: [www.studio-riva.com](http://www.studio-riva.com)

---

<b>Requisiti per il contributo sulle spese superbonus 2024</b>			
<b>Interventi agevolati</b>	<b>SAL richiesto</b>	<b>Soggetti beneficiari</b>	<b>Momento di sostenimento delle spese</b>
Interventi agevolati con superbonus al 70% relativi a: <ul style="list-style-type: none"><li>• edifici unifamiliari o singole unità immobiliari "indipendenti e autonome" site in edifici plurifamiliari;</li><li>• edifici interamente posseduti (anche in comproprietà) composti da due a quattro unità immobiliari, parti comuni di edifici condominiali, o singole unità immobiliari site all'interno dei predetti edifici o condomini</li></ul>	Entro il 31.12.2023 SAL non inferiore al 60%	Persone fisiche con reddito "di riferimento" pari o inferiore a 15.000 euro	Dall'1.1.2024 al 31.10.2024

### **2.2.1 Beneficiari persone fisiche**

I criteri di determinazione del reddito "di riferimento" presuppongono che il contribuente sia una persona fisica (al di fuori dell'esercizio di imprese, arti o professioni), per cui anche il contributo ex art. 1 co. 2 del DL 212/2023 pare doversi circoscrivere alle sole persone fisiche (seppure non vi siano espresse indicazioni al riguardo nel DL 212/2023).

### **2.2.2 Interventi agevolati**

L'agevolazione riguarda le spese sostenute da persone fisiche (al di fuori dell'esercizio di imprese, arti o professioni) per gli interventi agevolati con il superbonus al 70% (per spese sostenute tra l'1.1.2024 ed il 31.10.2024), effettuati:

- su edifici unifamiliari o su singole unità immobiliari "indipendenti e autonome" site in edifici plurifamiliari;
- su edifici interamente posseduti (anche in comproprietà) composti da due a quattro unità immobiliari, su parti comuni di edifici condominiali, o sulle singole unità immobiliari site all'interno dei predetti edifici o condomini.

### **2.2.3 SAL non inferiore al 60%**

Per la determinazione della percentuale minima di stato di avanzamento dei lavori richiesta per l'accesso al contributo (60%), pare corretto fare riferimento ai chiarimenti

*DOTTORI COMMERCIALISTI*

Via Caronni 10 – 20900 Monza  
C.so Porta Vittoria 56 – 20123 Milano  
Tel. +39 039.32.32.95  
Fax + 39 039.230.44.86

e-mail: [info@studio-riva.com](mailto:info@studio-riva.com)

*AVVOCATI*

Via Monte Sabotino, 64 – 20099 Sesto S.G. (MI)  
Tel/fax +39 02.248.53.06

PI: 05349300961



Website: [www.studio-riva.com](http://www.studio-riva.com)

di prassi resi per analoghe disposizioni dall'Amministrazione finanziaria, secondo cui, in presenza di capitolati di appalto che contemplano sia interventi agevolati con superbonus sia altri interventi, è possibile calcolare il SAL:

- o considerando solo gli interventi ammessi al superbonus;
- o includendo anche gli altri lavori non ammessi a tale agevolazione (cfr. circ. Agenzia delle Entrate 6.10.2022 n. 33, § 7).

#### **2.2.4 Determinazione del "reddito di riferimento"**

Ai sensi dell'art. 119 co. 8-*bis*.1 del DL 34/2020, per determinare il "reddito di riferimento" vanno sommati i redditi complessivi posseduti, nell'anno precedente a quello di sostenimento della spesa per l'intervento agevolato (quindi nell'anno 2023 per le spese sostenute dall'1.1.2024 al 31.10.2024):

- dal contribuente che ha sostenuto le spese per l'intervento agevolato;
- dal coniuge del contribuente o dal soggetto legato da unione civile o dal convivente ex art. 1 co. 36 della L. 76/2016 se presente nel nucleo familiare del contribuente;
- dai familiari del contribuente (diversi da quelli elencati al precedente punto), presenti nel nucleo familiare, che nell'anno precedente a quello di sostenimento delle spese per gli interventi agevolati presentano le condizioni per essere considerati fiscalmente a carico del contribuente ai sensi dell'art. 12 co. 2 del TUIR.

Il reddito complessivo ottenuto dalla somma dei redditi dei componenti del nucleo familiare sopra individuati va poi diviso per un coefficiente calcolato secondo la Tabella 1-*bis* allegata al DL 34/2020. In particolare, il coefficiente:

- è pari a 1, se il nucleo familiare è composto dal solo contribuente;
- va aumentato di 1, se il nucleo familiare è composto dal contribuente e dal *partner* (coniuge, convivente o soggetto legato da unione civile);
- per i familiari a carico, diversi dal *partner*, presenti nel nucleo familiare, va aumentato di un importo pari a:
  - 0,5, se è presente 1 familiare a carico;
  - 1, se sono presenti 2 familiari a carico;
  - 2, se sono presenti 3 o più familiari a carico.

Composizione del nucleo familiare	Coefficiente
Contribuente	1
Se nel nucleo familiare è presente un <i>partner</i>	si aggiunge 1
Se nel nucleo familiare sono presenti familiari a carico, diversi dal <i>partner</i> , in misura pari a:	

---

**DOTTORI COMMERCIALISTI**

Via Caronni 10 – 20900 Monza  
C.so Porta Vittoria 56 – 20123 Milano  
Tel. +39 039.32.32.95  
Fax + 39 039.230.44.86

e-mail: [info@studio-riva.com](mailto:info@studio-riva.com)

**AVVOCATI**

Via Monte Sabotino, 64 – 20099 Sesto S.G. (MI)  
Tel/fax +39 02.248.53.06

PI: 05349300961



Website: [www.studio-riva.com](http://www.studio-riva.com)

---

Composizione del nucleo familiare	Coefficiente
• un familiare	si aggiunge 0,5
• due familiari	si aggiunge 1
• tre o più familiari	si aggiunge 2

Per calcolare il "reddito di riferimento", la somma dei redditi complessivi dei componenti del nucleo familiare posseduti nell'anno precedente va quindi divisa per:

- 1, se il nucleo familiare è composto dal solo contribuente;
- 2, se il nucleo familiare è composto dal contribuente e dal *partner*;
- 2,5, se il nucleo familiare è composto dal contribuente, dal *partner* e da 1 familiare a carico;
- 3, se il nucleo familiare è composto dal contribuente, dal *partner* e da 2 familiari a carico;
- 4, se il nucleo familiare è composto dal contribuente, dal *partner* e da 3 o più familiari a carico;
- 1,5, se il nucleo familiare è composto dal contribuente e da 1 familiare a carico;
- 2, se il nucleo familiare è composto dal contribuente e da 2 familiari a carico;
- 3, se il nucleo familiare è composto dal contribuente e da 3 o più familiari a carico.

### **2.2.5 Criteri e modalità di erogazione**

Il contributo sarà erogato dall'Agenzia delle Entrate nei limiti delle risorse disponibili, secondo criteri e modalità da definire con apposito DM.

### **2.2.6 Irrilevanza fiscale**

Il contributo non concorre alla formazione della base imponibile delle imposte sui redditi.

## **2.3 ASSICURAZIONE PER GLI IMMOBILI OGGETTO DI SUPERBONUS DANNEGGIATI DA SISMA**

L'art. 2 co. 2 del DL 212/2023 introduce l'obbligo per i contribuenti che beneficiano del superbonus per gli interventi effettuati nei territori colpiti da eventi sismici ex art. 119 co. 8-ter del DL 34/2020, di stipulare, entro un anno dalla conclusione dei lavori agevolati con superbonus, contratti assicurativi a copertura dei danni cagionati ai relativi immobili da calamità naturali ed eventi catastrofali verificatisi sul territorio nazionale.

### **2.3.1 Ambito applicativo**

L'obbligo di sottoscrivere l'assicurazione riguarda i lavori agevolati con superbonus ex art. 119 co. 8-ter del DL 34/2020 avviati successivamente al 30.12.2023 (data di entrata in vigore del DL 212/2023).

---

*DOTTORI COMMERCIALISTI*

Via Caronni 10 – 20900 Monza  
C.so Porta Vittoria 56 – 20123 Milano  
Tel. +39 039.32.32.95  
Fax + 39 039.230.44.86

*AVVOCATI*

Via Monte Sabotino, 64 – 20099 Sesto S.G. (MI)  
Tel/fax +39 02.248.53.06

e-mail: [info@studio-riva.com](mailto:info@studio-riva.com)

PI: 05349300961



Website: [www.studio-riva.com](http://www.studio-riva.com)

Il primo periodo dell'art. 119 co. 8-ter del DL 34/2020 riguarda gli interventi superbonus relativi alle spese per la ricostruzione di edifici che al contempo risultano:

- "inagibili" a causa di eventi sismici verificatesi, dall'1.4.2009, nei Comuni dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
- nonché oggetto di erogazione dei contributi per la ricostruzione.

Per tali interventi, in riferimento a tutti i casi contemplati dall'art. 119 co. 8-bis del DL 34/2020, il superbonus spetta nella misura del 110% per le spese sostenute fino al 31.12.2023.

### **Interventi di ONLUS, OdV e APS**

Stante il tenore letterale della disposizione, l'obbligo di stipulare un contratto di assicurazione a copertura dei danni cagionati da calamità naturali ed eventi catastrofici verificatisi sul territorio nazionale sembrerebbe riferirsi agli immobili interessati da tutti gli interventi contemplati dall'art. 119 co. 8-ter del DL 34/2020.

Pertanto, tale obbligo parrebbe riguardare anche gli interventi contemplati dal secondo periodo del citato co. 8-ter, ossia gli interventi effettuati da ONLUS, organizzazioni di volontariato (OdV) ed associazioni di promozione sociale (APS) che presentano i requisiti del co. 10-bis del medesimo art. 119 del DL 34/2020.

La tipologia di tali interventi appare tuttavia difforme rispetto alla prescrizione di un obbligo di assicurazione per danni cagionati da eventi catastrofici.

Si auspica pertanto un intervento chiarificatore sul punto in sede di conversione in legge del DL 212/2023.

### **2.3.2 Disposizioni attuative**

La disciplina attuativa sarà definita con un decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze e del Ministero delle Imprese e del Made in Italy.

**Sommario**

## **3. NOVITÀ IN MATERIA DI OPZIONE PER LA CESSIONE DEL CREDITO O LO SCONTO SUL CORRISPETTIVO**

In materia di opzione per la cessione del credito o sconto sul corrispettivo:

- l'art. 2 co. 1 del DL 212/2023 dispone che l'esclusione dal blocco delle opzioni ex art. 2 co. 2 lett. c) secondo periodo del DL 11/2023, per gli interventi di demolizione e ricostruzione eseguiti nelle aree classificate come zone sismiche di categoria 1, 2 e 3,

---

*DOTTORI COMMERCIALISTI*

Via Caronni 10 – 20900 Monza  
C.so Porta Vittoria 56 – 20123 Milano  
Tel. +39 039.32.32.95  
Fax + 39 039.230.44.86

e-mail: [info@studio-riva.com](mailto:info@studio-riva.com)

*AVVOCATI*

Via Monte Sabotino, 64 – 20099 Sesto S.G. (MI)  
Tel/fax +39 02.248.53.06

PI: 05349300961



Website: [www.studio-riva.com](http://www.studio-riva.com)

si applicano esclusivamente in relazione agli interventi di demolizione e ricostruzione per i quali risulti presentata la richiesta di titolo abilitativo edilizio in data antecedente al 30.12.2023 (entrata in vigore del DL 212/2023);

- l'art. 3 co. 3 del DL 212/2023 estende il blocco delle opzioni ex art. 2 del DL 11/2023 anche agli interventi agevolati con il *bonus* barriere 75% ex art. 119-ter del DL 34/2020, relativi a spese sostenute dall'1.1.2024, fatte salve alcune specifiche eccezioni (quest'ultima previsione viene esaminata nel successivo § 4).

***Blocco delle opzioni per interventi superbonus in zone a rischio sismico***

L'art. 2 co. 1 del DL 212/2023 introduce un'ulteriore condizione per l'esclusione dal blocco delle opzioni di cessione del credito e sconto sul corrispettivo prevista per gli interventi di demolizione e ricostruzione agevolati con il superbonus di cui all'art. 2 co. 2 lett. c) secondo periodo del DL 11/2023.

In deroga all'art. 2 co. 1 del DL 11/2023, è infatti possibile esercitare le opzioni di cui all'art. 121 del DL 34/2020 anche successivamente al 16.2.2023, per gli interventi agevolati con il superbonus che comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici:

- in generale, se è stata presentata l'istanza di acquisizione del titolo abilitativo entro il 16.2.2023 (art. 2 co. 2 lett. c) primo periodo del DL 11/2023);
- per gli interventi effettuati nelle zone sismiche di categoria 1, 2 e 3, se tali interventi sono compresi in piani di recupero del patrimonio edilizio esistente o di riqualificazione urbana comunque denominati, dotati di contenuti progettuali di dettaglio, attuabili a mezzo di titoli semplificati, che al contempo:
  - alla data del 17.2.2023 risultano approvati dalle amministrazioni comunali a termine di legge;
  - concorrono al risparmio del consumo energetico e all'adeguamento sismico dei fabbricati previsti (art. 2 co. 2 lett. c) secondo periodo del DL 11/2023).

Con riferimento alla seconda fattispecie (interventi di demolizione e ricostruzione effettuati nelle zone sismiche di categoria 1, 2 e 3), l'art. 2 co. 1 del DL 212/2023 introduce un'ulteriore condizione: deve essere stata presentata la richiesta di titolo abilitativo edilizio in data antecedente al 30.12.2023 (data di entrata in vigore del DL 212/2023). Tale ulteriore condizione è richiesta a partire dal 30.12.2023.

In considerazione di quanto sopra, sono pertanto necessari i seguenti requisiti per esercitare l'opzione ex art. 121 del DL 34/2020.

---

*DOTTORI COMMERCIALISTI*

Via Caronni 10 – 20900 Monza  
C.so Porta Vittoria 56 – 20123 Milano  
Tel. +39 039.32.32.95  
Fax + 39 039.230.44.86

e-mail: [info@studio-riva.com](mailto:info@studio-riva.com)

*AVVOCATI*

Via Monte Sabotino, 64 – 20099 Sesto S.G. (MI)  
Tel/fax +39 02.248.53.06

PI: 05349300961



Website: [www.studio-riva.com](http://www.studio-riva.com)

---



Opzione per interventi superbonus comportanti demolizione e ricostruzione		
Tipologia di interventi	Data di esercizio dell'opzione	Data di richiesta del titolo abilitativo edilizio
Interventi di demolizione e ricostruzione generici	Entro il 16.2.2023	Non rilevante
	Dal 17.2.2023	Entro il 16.2.2023
Interventi di demolizione e ricostruzione effettuati nelle zone sismiche di categoria 1, 2 e 3, con i requisiti dell'art. 2 co. 2 lett. c) secondo periodo del DL 11/2023	Entro il 16.2.2023	Non rilevante
	Dal 17.2.2023 al 29.12.2023	Non rilevante
	Dal 30.12.2023	Entro il 29.12.2023

[Sommar](#)

## 4. NOVITÀ IN MATERIA DEL C.D. "BONUS BARRIERE"

L'art. 3 del DL 212/2023 introduce delle novità in materia di detrazione per interventi di eliminazione di barriere architettoniche (c.d. "bonus barriere" 75% ex art. 119-ter del DL 34/2020), ed in particolare:

- il restringimento delle tipologie di interventi di eliminazione di barriere architettoniche ammesse alla detrazione;
- l'estensione a tali interventi del blocco delle opzioni di cessione del credito o sconto sul corrispettivo ex art. 2 del DL 11/2023, fatte salve specifiche eccezioni.

### 4.1 RESTRINGIMENTO DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTI DI ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Modificando il co. 1 dell'art. 119-ter del DL 34/2020, l'art. 3 co. 1 lett. a) del DL 212/2023 limita la spettanza del *bonus* barriere 75% alla realizzazione in edifici già esistenti di interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche aventi ad oggetto esclusivamente:

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

Inoltre, abrogando il co. 3 dell'art. 119-ter del DL 34/2020, l'art. 3 co. 1 lett. c) del DL 212/2023 esclude dall'ambito di applicazione del *bonus* barriere 75%:

*DOTTORI COMMERCIALISTI*

Via Caronni 10 – 20900 Monza  
C.so Porta Vittoria 56 – 20123 Milano  
Tel. +39 039.32.32.95  
Fax + 39 039.230.44.86

e-mail: [info@studio-riva.com](mailto:info@studio-riva.com)

*AVVOCATI*

Via Monte Sabotino, 64 – 20099 Sesto S.G. (MI)  
Tel/fax +39 02.248.53.06

PI: 05349300961



Website: [www.studio-riva.com](http://www.studio-riva.com)

- gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche;
- le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.

#### **4.1.1 Asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici**

Integrando il co. 4 dell'art. 119-ter del DL 34/2020, l'art. 3 co. 1 lett. b) del DL 212/2023 dispone che il rispetto dei requisiti tecnici per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche, previsti dal DM 236/89, deve risultare da apposita asseverazione rilasciata da tecnici abilitati.

#### **4.1.2 Obbligo di bonifico "parlante"**

Modificando il co. 1 dell'art. 119-ter del DL 34/2020, l'art. 3 co. 1 lett. a) del DL 212/2023 dispone che il pagamento delle spese agevolate con il *bonus* barriere 75% deve avvenire "con le modalità di pagamento previste per le spese di cui all'articolo 16-bis" del TUIR, ossia mediante bonifico "parlante" (secondo quanto disposto dal DM 18.2.98 n. 41).

Il dettato dell'art. 119-ter co. 1 del DL 34/2020 non specifica se l'obbligo di effettuare i pagamenti con bonifico "parlante" sia escluso per i soggetti titolari di reddito d'impresa (la medesima mancata esplicitazione è contenuta nel DM 18.2.98 n. 41; si veda tuttavia in proposito quanto riconosciuto, con riguardo al *bonus* facciate, dalla circ. Agenzia delle Entrate 14.2.2020 n. 2 § 4.2, che esclude espressamente i titolari di reddito d'impresa dall'obbligo di utilizzare il bonifico "parlante").

Si ricorda che dal bonifico bancario o postale c.d. "parlante" deve risultare, in base al DM 41/98:

- la causale del versamento;
- il codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- il numero di partita IVA o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Sui pagamenti effettuati con bonifico, in relazione a spese che danno diritto a fruire delle detrazioni di imposta, l'intermediario finanziario applica la ritenuta di acconto ex art. 25 del DL 78/2010, fissata in misura pari:

- all'8% dall'1.1.2015 fino al 29.2.2024;
- dell'11% a decorrere dall'1.3.2024.

#### **4.1.3 Entrata in vigore**

Le modifiche all'art. 119-ter del DL 34/2020 recate dal co. 1 dell'art. 3 del DL 212/2023 si applicano alle spese sostenute dal 30.12.2023 (data di entrata in vigore del DL 212/2023).

---

*DOTTORI COMMERCIALISTI*

Via Caronni 10 – 20900 Monza  
C.so Porta Vittoria 56 – 20123 Milano  
Tel. +39 039.32.32.95  
Fax + 39 039.230.44.86

*AVVOCATI*

Via Monte Sabotino, 64 – 20099 Sesto S.G. (MI)  
Tel/fax +39 02.248.53.06

e-mail: [info@studio-riva.com](mailto:info@studio-riva.com)

PI: 05349300961



Website: [www.studio-riva.com](http://www.studio-riva.com)

## **4.2 AMPLIAMENTO DEL BLOCCO DELLE OPZIONI**

L'art. 3 co. 2 del DL 212/2023, modificando l'art. 2 co. 1-*bis* del DL 11/2023, estende l'applicazione del blocco delle opzioni alle fattispecie agevolate con il *bonus* barriere ex art. 119-*ter* del DL 34/2020 (fatte salve alcune specifiche eccezioni).

In particolare, viene previsto che le opzioni di cessione del credito o sconto sul corrispettivo possono comunque applicarsi per le spese per gli interventi di superamento delle barriere architettoniche ex art. 119-*ter* del DL 34/2020 sostenute fino al 31.12.2023.

Per le spese per gli interventi di superamento delle barriere architettoniche sostenute dall'1.1.2024, il blocco delle opzioni comunque non si applica se le spese riguardano:

- condomini, in relazione a interventi su parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa (per il riscontro della natura "prevalentemente residenziale" dell'edificio, si rimanda ai chiarimenti resi in materia di superbonus dalla circ. Agenzia delle Entrate 22.12.2020 n. 30, § 4.4.2, e dalla circ. Agenzia delle Entrate 23.6.2022 n. 23, § 2);
- persone fisiche, in relazione a interventi su edifici unifamiliari o unità abitative site in edifici plurifamiliari, se al contempo:
  - il contribuente è titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare oggetto degli interventi;
  - tale unità immobiliare è adibita ad abitazione principale;
  - il contribuente ha un reddito di riferimento non superiore a 15.000,00 euro, determinato ex art. 119 co. 8-*bis*.1 del DL 34/2020 (tale requisito reddituale non si applica se nel nucleo familiare del contribuente è presente un soggetto in condizioni di disabilità accertata ex art. 3 della L. 104/92).

## **4.3 DISCIPLINA TRANSITORIA**

L'art. 3 co. 3 del DL 212/2023 prevede una clausola di salvaguardia per i contribuenti per i quali si può ritenere prodotta una legittima aspettativa all'applicazione della disciplina del *bonus* barriere 75% antecedente all'entrata in vigore del DL 212/2023.

In particolare, viene disposto che le previsioni dell'art. 119-*ter* del DL 34/2020 e dell'art. 2 co. 1-*bis* del DL 11/2023, in vigore anteriormente alle modifiche recate dall'art. 3 co. 1 e 2 del DL 212/2023, si applicano alle spese sostenute in relazione agli interventi per i quali entro il 29.12.2023 risultano:

- presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;
- o, se 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 ed al contempo sia stato versato un acconto sul prezzo.

---

*DOTTORI COMMERCIALISTI*

Via Caronni 10 – 20900 Monza  
C.so Porta Vittoria 56 – 20123 Milano  
Tel. +39 039.32.32.95  
Fax + 39 039.230.44.86

e-mail: [info@studio-riva.com](mailto:info@studio-riva.com)

*AVVOCATI*

Via Monte Sabotino, 64 – 20099 Sesto S.G. (MI)  
Tel/fax +39 02.248.53.06

PI: 05349300961



Website: [www.studio-riva.com](http://www.studio-riva.com)

---

**Studio Patrizia Riva**  
**Dottori Commercialisti e Avvocati Associati**

Pertanto, la disciplina "sostanziale" del *bonus* barriere di cui all'art. 119-ter del DL 34/2020 trova applicazione secondo la scansione temporale individuata nella seguente tabella.

<b>Bonus barriere 75% (art. 119-ter del DL 34/2020)</b>	
<b>Fattispecie agevolate</b>	<b>Momento di sostenimento delle spese</b>
Disciplina <i>post</i> DL 212/2023: interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche aventi ad oggetto esclusivamente: <ul style="list-style-type: none"><li>• scale;</li><li>• rampe;</li><li>• ascensori;</li><li>• servoscala;</li><li>• piattaforme elevatrici.</li></ul>	Dal 30.12.2023 al 31.12.2025
Disciplina <i>ante</i> DL 212/2023: interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che rispettano i requisiti previsti dal DM 14.6.89 n. 236. Agevolati, tra l'altro, gli interventi di: <ul style="list-style-type: none"><li>• sostituzione degli infissi (con adeguate caratteristiche ex DM 236/89), sistemazione della pavimentazione e adeguamento dell'impianto elettrico, nonché sostituzione dei sanitari;</li><li>• automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche (in caso di sostituzione dell'impianto, agevolate anche le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito).</li></ul>	Dall'1.1.2022 al 29.12.2023
La disciplina <i>ante</i> DL 212/2023 si applica in ogni caso con riguardo alle spese sostenute in relazione agli interventi per i quali in data antecedente al 30.12.2023: <ul style="list-style-type: none"><li>• risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo;</li><li>• oppure, ove il titolo abilitativo non sia necessario, siano già iniziati i lavori;</li><li>• oppure, ove il titolo abilitativo non sia necessario, 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.</li></ul>	

Per l'esercizio dell'opzione di cessione del credito o sconto sul corrispettivo in relazione agli interventi agevolati con il *bonus* barriere ex art. 119-ter del DL 34/2020 si fa riferimento alla scansione temporale indicata nella tabella che segue.

**DOTTORI COMMERCIALISTI**

Via Caronni 10 – 20900 Monza  
C.so Porta Vittoria 56 – 20123 Milano  
Tel. +39 039.32.32.95  
Fax + 39 039.230.44.86

**AVVOCATI**

Via Monte Sabotino, 64 – 20099 Sesto S.G. (MI)  
Tel/fax +39 02.248.53.06



e-mail: [info@studio-riva.com](mailto:info@studio-riva.com)

PI: 05349300961

Website: [www.studio-riva.com](http://www.studio-riva.com)

**Studio Patrizia Riva**  
**Dottori Commercialisti e Avvocati Associati**

<b>Opzione per interventi di eliminazione delle barriere architettoniche (art. 2 co. 1-bis del DL 11/2023)</b>	
<b>Data di sostenimento delle spese</b>	<b>Ulteriori requisiti per optare</b>
Spese sostenute dall'1.1.2022 al 31.12.2023	Non richiesti (opzione sempre possibile)
Spese sostenute dall'1.1.2024	<p>Spese sostenute da condomini, in relazione a interventi su parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa.</p> <p>Spese sostenute da persone fisiche, in relazione a interventi su edifici unifamiliari o unità abitative site in edifici plurifamiliari, se al contempo:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• il contribuente è titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare oggetto degli interventi;</li><li>• tale unità immobiliare è adibita ad abitazione principale;</li><li>• il contribuente ha un reddito di riferimento non superiore a 15.000,00 euro, determinato ex art. 119 co. 8-bis.1 del DL 34/2020 (tale requisito reddituale non si applica se nel nucleo familiare del contribuente è presente un soggetto in condizioni di disabilità accertata ex art. 3 della L. 104/92).</li></ul>
<p>Le opzioni sono in ogni caso possibili con riguardo alle spese sostenute in relazione agli interventi per i quali, in data antecedente al 30.12.2023:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo;</li><li>• oppure, ove il titolo abilitativo non sia necessario, siano già iniziati i lavori;</li><li>• oppure, ove il titolo abilitativo non sia necessario, 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.</li></ul>	

**Sommario**

*Le informazioni fiscali e le altre circolari predisposte dallo Studio non contengono una trattazione completa degli argomenti segnalati e non costituiscono un parere professionale.*

*Lo Studio Patrizia Riva non assume alcuna responsabilità circa eventuali lacune o inesattezze delle proprie circolari informative. I clienti interessati ad un parere professionale in merito ad argomenti trattati sono pregati di contattare i professionisti dello Studio.*

**DOTTORI COMMERCIALISTI**

Via Caronni 10 – 20900 Monza  
C.so Porta Vittoria 56 – 20123 Milano  
Tel. +39 039.32.32.95  
Fax + 39 039.230.44.86

**AVVOCATI**

Via Monte Sabotino, 64 – 20099 Sesto S.G. (MI)  
Tel/fax +39 02.248.53.06



e-mail: [info@studio-riva.com](mailto:info@studio-riva.com)

PI: 05349300961

Website: [www.studio-riva.com](http://www.studio-riva.com)