



SERGIO SCIBETTA
CECILIA SCIBETTA
LIVIO PERRI
GIANLUCA MARTA
GULIANA BATTISTI
FERDINANDO DE FLORA
LUCA MORRONI
STEFANIA MACI
FRANCESCA GRECO
FRANCESCO CAFARO
CLAUDIA MANDOLES
VIVIANA BORGIA

News per i clienti dello Studio

N. 19
12 Marzo 2024

Comunicazioni 2023 superbonus, bonus edilizi e spese per interventi condominiali: proroga al 4 Aprile 2024

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarla che con due provvedimenti adottati il 21 febbraio 2024, l'Amministrazione finanziaria ha disposto il **differimento al 4 aprile 2024 dei termini per trasmettere le comunicazioni**: di **opzione** ex art.121 del DL 34/2020, relativamente a **spese per detrazioni "edilizie" sostenute nel 2023 nonché le comunicazioni di cessione "differita" delle rate residue di detrazione non fruite, relative a spese sostenute nel 2020, 2021 o 2022; relative alle spese sostenute nel 2023 dal condominio per gli interventi "edilizi" sulle parti comuni.**

Premessa

L'Agenzia delle Entrate con **provvedimento del Direttore prot. n. 53159 del 22 febbraio 2024**, ha comunicato la proroga dei termini ordinari previsti per l'invio delle comunicazioni della scelta delle opzioni alternative, sconto in fattura e cessione del credito, di cui all'art. 121 del Decreto Legge n. 34/2020 (Decreto Rilancio).

In particolare, **viene prorogato il termine di invio delle comunicazioni delle opzioni relativamente alle detrazioni riferite alle spese sostenute nel 2023**, nonché per **le rate residue non fruite delle detrazioni riferite alle spese sostenute nel 2020, 2021 e 2022**, dal 16 marzo 2024 **al 4 aprile 2024**.



Ricordiamo che i termini ordinari e le modalità per comunicare al Fisco la scelta delle opzioni erano state definite con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate prot. n. 35873 del 3 febbraio 2022, come modificato dal provvedimento prot. n. 202205 del 10 giugno 2022.

Con **provvedimento 21.2.2024 n.53174**, l'Agenzia delle Entrate ha anche **disposto la proroga dal 16 marzo 2024 al 4 aprile 2024 del termine entro il quale gli amministratori di condominio devono comunicare le spese sostenute dal condominio nel 2023 per gli interventi "edilizi" sulle parti comuni**, ossia i dati che confluiranno nella precompilata 2024.

Proroga comunicazione di opzione della cessione del credito o sconto sul corrispettivo

Per quanto riguarda la **comunicazione di opzione della cessione del credito o sconto sul corrispettivo** relativamente alle **spese sostenute nel 2023**, si deve **ricordare il blocco della facoltà di esercitare le opzioni, disposto a partire dal 17.02.2023** ex art.2 del DL 11/2023, e le **deroghe previste**, definite successivamente dagli artt 2 e 3 del DL 112/2023.

Si ricorda che il DL 11/2023 ha disposto, **dal 17 febbraio 2023, il divieto di cessione del credito o sconto in fattura** ma **tale divieto non si applica:**

- ✓ **per i lavori anti barriere architettoniche** per spese fino al 31/12/2023, per quelle sostenute dall'1.1.2024, l'art.3 del DL 112/2023 ha introdotto alcune limitazioni alla facoltà di optare;
- ✓ per gli **interventi di ONLUS, cooperative, case popolari;**
- ✓ per gli **edifici danneggiati da terremoti ed altre calamità;**
- ✓ per **le varianti di lavori i cui titoli abilitativi erano stati presentati prima del 17 febbraio 2023.**

Al di fuori delle esclusioni sopra elencate:

- ✓ in riferimento agli **interventi superbonus** è comunque **possibile esercitare le opzioni**, anche successivamente al 16.2.2023, **se in data anteriore al 17.2.2023:**
 - per **interventi diversi da quelli effettuati dai condomini**, risulta **presentata la CILA** superbonus ex art.119 co. 13-ter del DL 34/2020;
 - per gli **interventi effettuati dai condomini**, risulti **adottata la delibera assembleare di approvazione dei lavori e presentata la CILA superbonus;**
 - per gli **interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici**, risulti **presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo** (si veda anchel'art.2 co. 1 del DL 112/2023);

- ✓ per gli **interventi agevolati con detrazioni diverse dal superbonus**, è comunque **possibile esercitare le opzioni**, anche successivamente al 16.2.2023, **se in data anteriore al 17.2.2023**:
 - **risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo**, ove necessario;
 - per gli **interventi "in edilizia libera"**, **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**;
 - **risulti presentata la richiesta di titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi**, con riguardo alle agevolazioni "per acquisti" (detrazione IRPEF 50% ex art. 16-bis co. 3 del TUIR, "sismabonus acquisti" ex co. 1-septies del DL 63/2023 e detrazione "box auto" ex art. 16-bis co. 1 lett. d) del TUIR).

Comunicazione delle spese per gli interventi condominiali

Con **provvedimento 21.2.2024 n.53174**, come accennato, l'Agenzia delle Entrate ha anche disposto la **proroga dal 16 marzo 2024 al 4 aprile 2024 del termine entro il quale gli amministratori di condominio devono comunicare le spese sostenute dal condominio nel 2023 per gli interventi "edilizi" sulle parti comuni.**

Osserva

Per semplificare gli adempimenti, lo stesso provvedimento prevede **l'esonero dall'invio della comunicazione dei dati nel caso in cui**, con riferimento alle spese sostenute nell'anno precedente, **per tutti gli interventi effettuati sulle parti comuni tutti i condòmini abbiano optato**, al posto dell'utilizzo diretto della detrazione, per la **cessione del credito o per lo sconto sul corrispettivo dovuto**.

Se, invece, **anche per un solo intervento**, almeno **un condòmino abbia deciso di fruire della detrazione utilizzandola direttamente in dichiarazione dei redditi**, gli amministratori sono **tenuti alla trasmissione dei dati riferiti a tutti gli interventi effettuati nell'anno precedente sulle parti comuni, compresi quelli per i quali è stata esercitata l'opzione per la cessione del credito o lo sconto sul corrispettivo**.

Gli amministratori, se tenuti all'adempimento, **devono**, in particolare, **trasmettere i dati relativi alle spese sostenute nel 2023 dal condominio**, relativi:

- ✓ agli **interventi sulle parti comuni di recupero edilizio** ex art. 16-bis del TUIR;
- ✓ di **riduzione del rischio sismico** (agevolati con sismabonus o con superbonus);
- ✓ di **riqualificazione energetica** per i quali spetta l'ecobonus o il superbonus;

STUDIO SERGIO SCIBETTA

CONSULENZA SOCIETARIA E TRIBUTARIA

- ✓ di **rimozione delle barriere architettoniche** (agevolati con superbonus o con bonus barriere 75% ex art. 119-ter del DL 34/2020);
- ✓ di **rifacimento del verde** (bonus verde),
- ✓ di **installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici** (sia nella misura del 50% che in quella superbonus)
- ✓ di **installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici** (dal 2022 agevolabile solo come intervento "trainato" nel superbonus);
- ✓ all'**acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici** per l'arredo delle parti comuni dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

Va, infine, rilevato che **l'omessa, tardiva o errata comunicazione dei dati relativi agli interventi sulle parti comuni condominiali comporta la sanzione** di cui all'art. 3 co. 5-bis del DLgs. 175/2014 **ma non è causa di decadenza dalle detrazioni "edilizie"**.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti