

Bonus edilizi: come gestire il modello 730/2024

di [Nicola Forte](#)

Publicato il 5 Giugno 2024

Alcuni utili chiarimenti per la compilazione dei modelli 730 o Redditi Persone Fisiche 2024: attenzione al Superbonus e ai bonus edilizi! La complessa vicenda normativa impatta sulla gestione delle dichiarazioni per l'anno 2023.

Come ogni anno l'Agenzia delle Entrate ha emanato una circolare per rispondere ai dubbi dei CAF nella redazione del modello 730/2024, periodo d'imposta 2023; la parte del leone fra i chiarimenti spetta al Superbonus ed ai bonus edilizi.

I bonus edilizi nel 730 e modello redditi 2024

Nel Modello Redditi 2024 potrà essere indicato ancora una volta il Superbonus relativo agli immobili unifamiliari. Troverà spazio anche l'indicazione della detrazione del 90 per cento riservata ai soggetti che hanno un reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro, per le unità destinate ad essere utilizzate come abitazione principale. La sussistenza dei predetti requisiti potrà essere dimostrata con un'autocertificazione. Inoltre, la detrazione Irpef del 50 per cento dell'IVA relativa



all'acquisto di immobili nuovi di classe energetica A o B è incompatibile con l'agevolazione che consente di recuperare sempre l'IVA per gli acquisti dal costruttore riservata ai soggetti under 36. Si tratta di alcuni dei chiarimenti forniti dall'Agenzia delle entrate con la [circolare n. 12/E del 2024](#) in risposta ai quesiti pervenuti dai CAF in relazione all'apposizione del visto di conformità sul modello 730/2024.

Il Superbonus al 90%

A partire dal 1° gennaio 2023 il legislatore fiscale ha introdotto una nuova possibilità per fruire del Superbonus nella misura ridotta del 90 per cento sugli immobili unifamiliari. Tuttavia, l'agevolazione era

riservata esclusivamente **in favore dei nuclei familiari a “basso reddito”** e al verificarsi di specifici presupposti di legge. L’agevolazione era prevista esclusivamente per i proprietari e i titolari di altri diritti reali, come l’usufrutto, l’uso o l’abitazione. Erano dunque esclusi dall’agevolazione fiscale i conduttori e i comodatari, quindi i detentori dei predetti immobili. L’agevolazione però richiede la sussistenza di ulteriori condizioni. In particolare, **l’immobile unifamiliare deve essere destinato ad abitazione principale. Inoltre, il reddito di riferimento, determinato con il c.d. quoziente familiare, non deve superare l’importo di 15.000 euro.** In realtà, il reddito può essere anche superiore in relazione al numero dei soggetti che compongono il nucleo familiare. Viene dunque effettuato il rapporto tra la somma dei redditi lordi del nucleo familiare e un coefficiente crescente in base al numero dei componenti medesimi.

L'applicazione del visto di conformità

La [Circolare in commento](#) precisa che ai fini dell’applicazione del visto di conformità da parte dei CAF o degli intermediari abilitati **il contribuente può dimostrare i requisiti che danno diritto all’agevolazione con una “dichiarazione sostitutiva di atto notorio”** attestante la composizione del nucleo familiare. Tale attestazione deve riguardare l’anno precedente a quello di sostenimento della spesa. Inoltre, deve essere attestato che il reddito di riferimento relativamente al medesimo anno, non è superiore al limite di 15.000 euro. *NdR.* [Scopri le conseguenze per chi rilascia un visto di conformità infedele](#)

Attenzione al cumulo di bonus!

Un’ulteriore precisazione riguarda, come già detto, **il divieto di cumulo tra il bonus case green**, che assicura la detrazione Irpef del 50 per cento dell’IVA relativa all’acquisto di immobili nuovi **e quello riservato all’acquisto della prima casa da parte dei soggetti under 36**. Nel primo caso il 50 per cento dell’IVA relativa agli acquisti di immobili effettuati nell’anno 2023 è detraibile ai fini Irpef in 10 quote annuali di pari importo. Deve trattarsi di immobili nuovi acquistati direttamente dal costruttore in grado di assicurare un determinato risparmio energetico. Invece, con riferimento all’agevolazione spettante agli under 36 per gli atti soggetti ad IVA è possibile beneficiare di un credito d’imposta di un ammontare pari all’imposta sul valore aggiunto a condizione che l’acquisto sia effettuato da un soggetto che non ha ancora compiuto i 36 anni di età. In pratica, in questo caso, l’imposta versata al costruttore viene recuperata integralmente e di fatto risulta pari a zero.

Nicola Forte Mercoledì 5 Giugno 2024