Bonus edilizia: vietati sconto in fattura e cessione del credito per i nuovi interventi.

17 Febbraio 2023

Approvato ieri 16 febbraio dal Governo e pubblicato ieri stesso in GURI il decreto-legge n. 11/2023 che **introduce misure urgenti in materia di cessione di crediti d'imposta relativi agli incentivi fiscali.**

Il testo interviene, in particolare, per modificare la disciplina riguardante la cessione dei crediti d'imposta relativi a spese per gli interventi in materia di **recupero patrimonio edilizio, efficienza energetica e "superbonus 110%", misure antisismiche, facciate, impianti fotovoltaici, colonnine di ricarica e barriere architettoniche.**

L'oggetto dell'intervento non è quindi il bonus in se, bensì **la cessione del relativo credito, che il governo considera portatore di potenzialità negative sull'incremento del debito pubblico.**

Dall'entrata in vigore del decreto, oggi 17 febbraio 2023, con l'eccezione di specifiche deroghe per le operazioni già in corso (con CILA già presentata e per i condomini anche con delibera approvata), non sarà più possibile per i soggetti che effettuano tali spese optare per il cosiddetto "sconto in fattura" né per la cessione del credito d'imposta. Inoltre, **non sarà più consentita la prima cessione dei crediti d'imposta relativi a specifiche categorie di spese**; resta invece inalterata la possibilità della detrazione degli importi corrispondenti direttamente da parte dei beneficiari.

Vengono **abrogate** le norme che prevedevano la possibilità di cedere i crediti relativi a:

- **spese per interventi** di riqualificazione energetica e di interventi di ristrutturazione importante di primo livello (prestazione energetica) per le parti comuni degli edifici **condominiali, con un importo dei lavori pari o superiore a 200.000 euro**;
- **spese per interventi** di riduzione del rischio sismico realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali o realizzati nei comuni ricadenti nelle **zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3,** mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, **che provvedano alla successiva alienazione dell'immobile**.

Più specificatamente, le disposizioni di blocco della cessione del credito e dello sconto in fattura **non** si applicano gli interventi **ammessi al Superbonus** per i quali in data antecedente all'entrata in vigore del decreto:

- risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini;
- per gli interventi effettuati dai condomini risulti adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA);
- per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

Per gli interventi **diversi** da quelli ammessi al **Superbonus**, il blocco **non si applica** se in data antecedente a quella di entrata in vigore del decreto:

- risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo ove necessario;
- per gli interventi per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo siano già iniziati i lavori;
- risulti regolarmente registrato il contratto preliminare ovvero stipulato il contratto definitivo di compravendita dell'immobile nel caso di acquisto di unità immobiliari.

Si introduce anche il **divieto, per le pubbliche amministrazioni, di essere cessionarie di crediti d'imposta relativi agli incentivi fiscali maturati con tali tipologie di intervento**.

Infine, il testo chiarisce (?) il **regime della responsabilità solidale** nei casi di accertata mancata sussistenza dei requisiti che danno diritto ai benefici fiscali. Con le nuove norme, ferme restando le ipotesi di dolo, si **esclude il concorso nella violazione**, e quindi **la responsabilità in solido, per il fornitore che ha applicato lo sconto e per i cessionari** che hanno acquisito il credito e che siano in possesso della documentazione utile **dimostrare l'effettività delle opere realizzate**. L'esclusione opera anche **per i soggetti,** diversi dai consumatori o utenti, **che acquistano i crediti di imposta da una banca,** o da altra società appartenente al gruppo bancario di quella banca, con la quale abbiano stipulato un contratto di conto corrente, facendosi rilasciare un'attestazione di possesso, da parte della banca o della diversa società del gruppo cedente, di tutta la documentazione.

In particolare, è previsto che, pur restando ferme le ipotesi di dolo, la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari è in ogni caso esclusa con riguardo ai cessionari che dimostrano di aver acquisito il credito di imposta e sono in possesso della seguente documentazione relativa alle opere che hanno originato il credito di imposta:

- **titolo edilizio abilitativo degli interventi** oppure, nel caso di interventi in regime di edilizia libera, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi di ristrutturazione edilizia posti in essere rientrano tra quelli agevolabili pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo;
- **notifica preliminare dell'avvio dei lavori all'azienda sanitaria locale** oppure, nel caso di interventi per i quali tale notifica non è dovuta in base alla normativa vigente, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che attesti tale circostanza;
- **visura catastale** *ante operam* dell'immobile oggetto degli interventi oppure nel caso di immobili non ancora censiti, domanda di accatastamento;
- **fatture, ricevute o altri documenti** comprovanti le spese sostenute nonché documenti attestanti l'avvenuto pagamento delle spese medesime;
- **asseverazioni**, quando obbligatorie per legge, dei requisiti tecnici degli interventi e di congruità delle relative spese, corredate da tutti gli allegati previsti dalla legge, rilasciate dai tecnici abilitati, con relative ricevute di presentazione e deposito presso i competenti uffici;
- nel caso di interventi su parti comuni di edifici condominiali, **delibera condominiale** di approvazione dei lavori e relativa tabella di ripartizione delle spese tra i condomini;
- nel caso di **interventi di efficienza energetica**, la documentazione prevista oppure nel caso di interventi per i quali uno o più documenti non risultano dovuti in base alla normativa vigente, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà che attesti tale circostanza;
- **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione che attesti la sussistenza dei

presupposti che danno diritto alla detrazione sulle spese sostenute per le opere;
- un'**attestazione rilasciata dai soggetti obbligati alla disciplina antiriciclaggio** che intervengono nelle cessioni di avvenuta osservanza degli obblighi previsti dalle norme in materia.

L'esclusione riguarda anche i cessionari, non consumatori finali, che hanno un conto corrente attivo con la banca.

In tal caso è sufficiente che questi soggetti si facciano rilasciare un'attestazione di possesso, da parte della banca o della diversa società del gruppo cedente, di tutta la documentazione sopra elencata.

La mancanza della suddetta documentazione non costituisce da sola causa di responsabilità solidale per dolo o colpa grave del cessionario il quale, può fornire, con ogni mezzo, prova della propria diligenza o non gravità della negligenza. Sull'ente impositivo graverà l'onere della prova sulla sussistenza dell'elemento soggettivo del dolo o della colpa grave del cessionario ai fini della contestazione del concorso del cessionario nella violazione e della sua responsabilità solidale.

Allegati

dl11-23
Apri