

Bonus edilizi con sconti e cessioni solo per i lavori in corso



Gentile Cliente,

Con la presente desideriamo informarLa che con Decreto Legge n. 11 del 16.02.2023 il legislatore ha **limitato fortemente il ricorso allo sconto ed alla cessione del credito corrispondente alla detrazione sui bonus edilizi attraverso una modifica all'articolo 121 del DL n. 34 del 19.05.2020 prevedendo, sostanzialmente, una linea di confine allo scorso 17.02.2023: a decorrere da tale data, per tutti gli interventi edilizi che avranno avvio non si potrà beneficiare delle c.d. "opzioni fiscali"** (ovvero lo sconto e la cessione del credito corrispondente alla detrazione).

Andando nel dettaglio, con riferimento al **"superbonus"**, i contribuenti potranno optare per lo sconto o la cessione con riferimento agli **edifici non condominiali** per i quali sia già stata presentata la CILA alla predetta data, mentre per gli **edifici condominiali** risulterà necessaria la delibera di approvazione e la presentazione della CILA.

Per gli interventi di **demolizione e di ricostruzione**, invece, alla data del 16.02.2023 risulterà necessario aver presentato istanza per acquisizione del titolo.

Con riferimento alle **altre tipologie di beneficio fiscale** su lavori edili viene richiesta, sempre ai fini dell'esercizio di una delle opzioni:

- i)** la presentazione della richiesta del titolo abilitativo;
- ii)** l'inizio dei lavori;
- iii)** regolare registrazione del preliminare o dell'atto di compravendita.

Si segnala inoltre che **sono state modificate le disposizioni in materia di responsabilità solidale nella cessione del credito**, al fine di **limitare** (o meglio delimitare) la **responsabilità dei beneficiari delle cessioni attraverso l'elencazione della documentazione che il fornitore deve possedere affinché possa operare l'esclusione del concorso nella violazione** (tra cui titolo edilizio abilitativo per l'esecuzione degli interventi, notifica preliminare dell'avvio dei lavori all'ASL e visura catastale ante operam).

La Circolare è composta da N° 5 pagine inclusa la presente

Premessa

A partire dal **17.02.2023** non saranno più operabili le opzioni di sconto e cessione del credito corrispondente alla detrazione previste dai bonus edilizi per tutti gli interventi che prenderanno avvio a decorrere da tale data. Faranno eccezione solamente gli interventi "in corso", per cui, ad esempio, sono stati iniziati i lavori, siano stati richiesti i titoli abilitativi.

La novità riguarda sia gli interventi ammessi al c.d. "superbonus", sia tutti gli altri interventi per cui viene prevista la possibilità di optare per lo sconto e la cessione del credito corrispondente alla detrazione da parte del DL n. 34/2020.

Vengono inoltre previsti alcuni interventi correlati al fine di limitare l'utilizzo degli sconti, delle cessioni e per limitare e delimitare maggiormente la responsabilità dei beneficiari delle opzioni. In particolare:

1. **stop alle acquisizioni da parte delle PA:** le pubbliche amministrazioni non possono più acquisire i crediti derivanti dall'esercizio delle opzioni fiscali;
2. **limitazione responsabilità beneficiari:** affinché non rispondano in solido con il soggetto cedente, viene prevista una lista di documentazioni il cui possesso esclude il concorso nella violazione, ferma restando l'ipotesi di dolo.

SCHEMA RIEPILOGATIVO

Previsione generale	Dal 17.02.2023, i lavori edilizi che prenderanno avvio non possono fruire delle opzioni di sconto e di cessione del credito corrispondente alla detrazione.
Eccezioni in materia "superbonus"	Edifici non condominiali: presentazione della CILA alla data del 16.02.2023. Edifici condominiali: adozione della delibera assembleare e presentazione CILA alla data del 16.02.2023. Interventi di demolizione e ricostruzione: presentazione dell'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo al 16.02.2023
Eccezioni per le altre agevolazioni	Interventi diversi dal 110%: presentazione della richiesta del titolo abilitativo al 16.02.2023 o avvio dei lavori, se non è previsto titolo. Acquisto di unità immobiliari da imprese ristrutturatrici / sisma bonus acquisiti: registrazione contratto preliminare o stipula della compravendita entro il 16.02.2023.

Stop alle opzioni dal 17.02.2023

Con riferimento alle detrazioni spettanti per gli interventi edilizi e di risparmio energetico **non è più possibile esercitare l'opzione per lo sconto in fattura e per la cessione del credito a decorrere dal 17.02.2023**, ovvero dalla data di entrata in vigore del DL n. 11/2023.

Il divieto di opzione riguarda tutti gli interventi elencati nel comma 2 dell'articolo 121 del DL n. 34/2000, sia con le detrazioni previste dal "superbonus", sia con le detrazioni ordinarie.

Per effetto di tale modifica, quindi, i soggetti che sostengono spese per interventi agevolati possono solamente utilizzare la detrazione spettante nella dichiarazione dei redditi, salvo le ipotesi in deroga previste dal legislatore.

Osserva

Per quanto concerne i crediti che già risultano in capo a fornitori e cessionari, questi potranno continuare ad essere ceduti nel rispetto delle limitazioni fissate dall'articolo 121.

BLOCCO DELLE OPZIONI FISCALI

Fino al 16.02.2023

Possono essere esercitate le opzioni di sconto e cessione del credito corrispondente alla detrazione

Dal 17.02.2023

Possono essere esercitate le opzioni solo nelle ipotesi in deroga previste dal legislatore

Esercizio delle opzioni dal 17.02.2023: le deroghe al divieto

Come anticipato sopra, il legislatore ha previsto alcune **eccezioni** al divieto di esercizio delle opzioni fiscali, di seguito illustrate:

DEROGHE AL BLOCCO – SUPERBONUS 110% O 90%

Con riferimento al c.d. **"Superbonus"**, si devono segnalare le seguenti **deroghe**, da distinguere a seconda della tipologia di intervento e di soggetto che svolge l'intervento:

1. interventi diversi da quelli effettuati dai condomini – in questo caso il contribuente può accedere alle opzioni fiscali se risulta presentata la comunicazione inizio lavori (CILA) alla data del 16.02.2023;
2. interventi effettuati dai condomini – il contribuente ha diritto ad esercitare le opzioni solo nel caso in cui risulta adottata la delibera assembleare di approvazione dei lavori e presentata la CILA alla data del 16.02.2023;
3. interventi di demolizione e ricostruzione – il contribuente ha diritto ad esercitare le opzioni se alla data del 16.02.2023 risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

DEROGHE AL BLOCCO – INTERVENTI ORDINARI

Con riferimento alle **detrazioni ordinarie**, si segnalano le seguenti **deroghe**:

1. **interventi diversi dal "superbonus"** (recupero edilizio, risparmio energetico, ecc) – le opzioni possono essere esercitate se alla data del 16.02.2023 risulta presentata la richiesta del titolo abilitativo, oppure se sono iniziati i lavori, nel caso in cui non sia richiesto il titolo abilitativo;
2. **acquisto di unità immobiliari dall'impresa che ha ristrutturato l'edificio** – l'opzione può essere esercitata a condizione che il contratto preliminare o il definitivo di compravendita risulti registrato alla data del 16.2.2023;
3. **sisma bonus acquisti** - l'opzione può essere esercitata a condizione che il contratto preliminare o il definitivo di compravendita risulti registrato alla data del 16.2.2023.

Le altre novità

Sempre riguardo alle opzioni fiscali, vengono previste **altre due novità** indirettamente correlate al loro esercizio.

DIVIETO DI ACQUISIZIONE DA PARTE DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI

Le pubbliche amministrazioni non potranno più acquisire alcun credito derivante dall'esercizio delle opzioni per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.

DOCUMENTI CHE ESCLUDONO LA RESPONSABILITA'

Al fine di limitare la responsabilità dei beneficiari delle cessioni, fermo restando le ipotesi di dolo, viene prevista una **lista di documenti la cui acquisizione esclude il concorso alla violazione**. Di seguito l'elenco dei documenti indicati dal DL n. 11/2023

I DOCUMENTI

Titolo edilizio abilitativo degli interventi, oppure, nel caso di interventi in regime di edilizia libera, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, **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, ai sensi della normativa vigente

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 dell'atto di notorietà**, resa ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, 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 dall'articolo 6, comma 1, lettere a), c) e d), del decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con i Ministri dell'economia e delle finanze, dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare e delle infrastrutture e dei trasporti, del 6 agosto 2020, recante "Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd. Ecobonus", pubblicato nella Gazzetta ufficiale della Repubblica italiana n. 246 del 5 ottobre 2020, oppure, nel caso di interventi per i quali uno o più dei predetti documenti non risultino dovuti in base alla normativa vigente, dichiarazione sostitutiva dell'atto

di notorietà, resa ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, 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, rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, dai soggetti indicati all'articolo 3, comma 3, lettere a) e b), del regolamento di cui al decreto del presidente della repubblica 22 luglio 1998, n. 322, e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'articolo 32 del citato decreto legislativo n. 241 del 1997

Un'attestazione rilasciata dai soggetti obbligati di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, che intervengono nelle cessioni comunicate ai sensi del presente articolo, di avvenuta osservanza degli obblighi di cui agli articoli 35 e 42 del decreto legislativo n. 231 del 2007

Fine della Circolare N° 11/2023