

Bonus edilizi: le novità nella legge di conversione del DL n. 11/2023



Gentile Cliente,

Con la presente desideriamo informarLa che con la conversione in legge n. 38 del 11.04.2023 del Decreto-legge n. 11 del 16.02.2023 **il legislatore ha prorogato il termine concesso per il sostenimento delle spese valido ai fini dell'esercizio delle opzioni fiscali per gli interventi in corso su edifici unifamiliari o plurifamiliari autonomi.**

In occasione del DL n. 11/2023, il legislatore aveva 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).

Tra le varie novità si segnala, in particolare:

- i) **l'opzione per l'utilizzo dei crediti in 10 rate al c.d. superbonus, al bonus barriera ed al sisma bonus** (nelle fattispecie in cui non è previsto);
- ii) **banche ed intermediari finanziari possono utilizzare i crediti d'imposta al fine di sottoscrivere emissioni di buoni del tesoro poliennali;**
- iii) **la compensazione dei crediti derivanti dai bonus edilizi potrà essere effettuata in modo più ampio con enti impositori diversi;**
- iv) **la soglia di 516.000 euro per i lavori che richiedono la SOA va calcolata con riferimento ad ogni contratto di appalto e subappalto;**
- v) **per gli interventi in edilizia libera, al fine di non perdere la cessione, sarà sufficiente che ci sia un accordo tra le parti documentato con autocertificazione;**
- vi) **con riferimento al bonus sugli acquisti, se alla data del 16.02.2023 non c'è preliminare di acquisto è sufficiente, per non perdere la cessione, che sia presentata la richiesta di titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi.**

La Circolare è composta da N° 8 pagine inclusa la presente

Premessa

Come noto, **a partire dallo scorso 17.02.2023**, secondo quanto stabilito dal DL n. 11/2023, **le opzioni di sconto e cessione del credito corrispondente alla detrazione previste dai bonus edilizi sono possibili solamente per gli interventi "in corso", per cui, ad esempio, sono stati iniziati i lavori, siano stati richiesti i titoli abilitativi.**

A fronte delle difficoltà riscontrate dagli operatori, il legislatore, con legge di conversione n. 38 del 11.04.2023, ha **prorogato il termine ultimo per completare i lavori sulle abitazioni unifamiliari dal 31.03 al 30.09.2023.**

Si segnala, inoltre, la possibilità di fruire della detrazione per il superbonus **ripartendo la somma in 10 anni, la compensazione dei crediti con debiti di enti impositori diversi e la possibilità, per banche ed intermediari finanziari, di sottoscrivere emissioni di buoni del tesoro poliennali utilizzando i crediti fiscali.**

Con riferimento **all'esclusione della responsabilità correlate al trasferimento dei crediti**, si rileva l'ampliamento delle disposizioni in materia, ora fruibili da una platea più ampia.

Di seguito illustriamo le principali novità introdotte in occasione della conversione in legge n. 38/2023 del DL n. 11/2023.

Le novità in materia energetica

Proroga lavori su edifici unifamiliari / plurifamiliari autonomi

Come noto, per gli interventi effettuati dai condomini, dalle persone fisiche, compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio, compresi quelli effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione, la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, nella misura del 110 per cento per quelle sostenute entro il 31 dicembre 2022, del 90 per cento per quelle sostenute nell'anno 2023, del 70 per cento per quelle sostenute nell'anno 2024 e del 65 per cento per quelle sostenute nell'anno 2025.

Per gli interventi effettuati su unità immobiliari dalle persone fisiche, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il **30.09.2023 (per effetto della modifica apportata in sede di conversione)**, a condizione che alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non agevolati.

Eccezioni al divieto di esercizio delle opzioni

Le disposizioni in materia di divieto di esercizio delle opzioni fiscali previsto dall'articolo 2 del DL bn. 11/2023 **non trovano applicazione con riferimento alle spese sostenute per gli interventi di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.**

Con riferimento all'esclusione, prevista **per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, qualora risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo**, viene ora previsto, con esclusivo riferimento alle aree classificate come zone sismiche di categoria 1, 2 e 3, l'applicazione della deroga anche alle spese per gli interventi già rientranti nell'ambito di applicazione degli articoli 119 e 121, comma 2, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, compresi in **piani di recupero del patrimonio edilizio esistente o di riqualificazione urbana comunque denominati, che abbiano contenuti progettuali di dettaglio, attuabili a mezzo di titoli semplificati**, i quali alla data di entrata in vigore del presente decreto risultino **approvati dalle amministrazioni comunali a termine di legge e che concorrano al risparmio del consumo energetico e all'adeguamento sismico dei fabbricati interessati.**

La deroga al divieto, come noto, si applica anche alle **opzioni relative alle spese sostenute per gli interventi diversi da quelli di cui all'articolo 119** del citato decreto-legge n. 34 del 2020, per i quali in data antecedente a quella di entrata in vigore del presente decreto:

- a) **risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;**
- b) **per gli interventi per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo, siano già iniziati i lavori.**

In alternativa alla condizione indicata al punto b), viene ora prevista la disapplicazione del divieto **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.** Nel caso in cui alla data di entrata in vigore del presente decreto **non risultino versati acconti, la data antecedente dell'inizio dei lavori o della stipulazione di un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori deve essere attestata sia dal cedente o committente sia dal cessionario o prestatore mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa ai sensi dell'articolo 47 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa**, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445

Viene inoltre sostituita la lettera c), come segue: "*c) risultati presentata, con riguardo alle agevolazioni di cui all'articolo 16-bis, commi 1, lettera d), e 3, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e all'articolo 16, comma 1-septies, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, la richiesta di titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi*".

ONLUS, CASE POPOLARI, COOPERATIVE

Con riferimento a:

- istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing" per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;
- cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci,
- organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, dalle organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui all'articolo 6 della legge 11 agosto 1991, n. 266, e dalle associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano previsti dall'articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 383,

non si applicano i divieti di opzione con riferimento alle entità che risultano già costituiti alla data di entrata in vigore del presente decreto. Con riguardo agli enti di volontariato ed alle organizzazioni di cui all'ultimo punto dell'elenco, tutti i requisiti devono sussistere fin dalla data di avvio dei lavori o, se precedente, di sostenimento delle spese, e devono permanere fino alla fine dell'ultimo periodo d'imposta di fruizione delle quote annuali costanti di detrazione, salvo il requisito della registrazione del contratto di comodato d'uso, nel caso di detenzione a tale titolo dell'immobile oggetto degli interventi, per il quale il secondo periodo del citato articolo 119, comma 10-bis, lettera b), prevede espressamente la sussistenza da data certa anteriore alla data di entrata in vigore del medesimo comma 10-bis.

Il requisito della non percezione di compensi o indennità di carica da parte dei membri del consiglio di amministrazione delle organizzazioni non lucrative di utilità sociale, delle organizzazioni di volontariato e delle

associazioni di promozione sociale, è soddisfatto qualora, indipendentemente da quanto previsto nello statuto, sia dimostrato, con qualsiasi mezzo di prova oppure con dichiarazioni rese ai sensi degli articoli 46 e 47 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che i predetti membri del consiglio di amministrazione non hanno percepito compensi o indennità di carica ovvero vi hanno rinunciato o li hanno restituiti.

IMMOBILI DANNEGGIATI DAL TERREMOTO

Le disposizioni in materia di divieto di opzione non si applicano agli **interventi effettuati in relazione a immobili danneggiati dagli eventi sismici**, nonché' in relazione a immobili danneggiati dagli eventi meteorologici verificatisi a partire dal 15 settembre 2022 per i quali è stato dichiarato lo stato di emergenza.

Varianti degli interventi edilizi agevolati

Fornendo un'interpretazione autentica delle disposizioni di settore, il legislatore specifica che *"la presentazione di un progetto in variante alla comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) o al diverso titolo abilitativo richiesto in ragione della tipologia di intervento edilizio da eseguire non rileva ai fini del rispetto dei termini previsti. Con riguardo agli interventi su parti comuni di proprietà condominiale, non rileva, agli stessi fini, l'eventuale nuova deliberazione assembleare di approvazione della suddetta variante"*.

Condizioni per la detraibilità delle spese

Al fine di **garantire la certezza del diritto e di prevenire e ridurre il contenzioso in materia di incentivi** viene specificato quanto segue:

a) l'articolo 121, comma 1-bis, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, si interpreta nel senso che, **per gli interventi diversi da quelli di cui all'articolo 119 del citato decreto-legge, la liquidazione delle spese per i lavori in base a stati di avanzamento costituisce una mera facoltà e non un obbligo;**

b) gli articoli 119, comma 15, e 121, comma 1-ter, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, nella parte in cui prevedono la detraibilità delle spese sostenute per il rilascio del visto di conformità ivi previsto, **si interpretano nel senso che, ai fini della predetta detraibilità, l'indicazione di tali spese nel computo metrico e nelle asseverazioni di congruità delle spese a cura dei tecnici abilitati costituisce una mera facoltà e non un obbligo;**

c) è **concessa al contribuente la possibilità di avvalersi della remissione in bonis** di cui all'articolo 2, comma 1, del decreto-legge 2 marzo 2012, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 aprile 2012, n. 44, **rispetto all'obbligo di presentazione nei termini**

dell'asseverazione di efficacia degli interventi per la riduzione del rischio sismico, di cui all'articolo 3, comma 3, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28 febbraio 2017, **ai fini delle detrazioni fiscali** di cui all'articolo 16, commi 1-quater, 1-quinquies e 1-septies, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e all'articolo 119, comma 4, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77; **in relazione a tali benefici fiscali, la lettera b) del citato comma 1 dell'articolo 2 del decreto-legge n. 16 del 2012 si interpreta nel senso che la prima dichiarazione utile è la prima dichiarazione dei redditi nella quale deve essere esercitato il diritto a beneficiare della detrazione della prima quota costante dell'agevolazione, fermo restando che, nel caso in cui l'agevolazione sia fruita mediante esercizio di una delle opzioni previste dall'articolo 121, comma 1, del decreto-legge n. 34 del 2020, la remissione in bonis del contribuente deve avvenire prima della presentazione della comunicazione di opzione di cui al comma 7 del medesimo articolo 121;**

d) l'articolo 10-bis del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21, convertito, con modificazioni, dalla legge 20 maggio 2022, n. 51, si interpreta nel senso che:
1) per i **contratti di appalto e di subappalto** stipulati tra il 21 maggio 2022 e il 31 dicembre 2022, è **sufficiente che la condizione di essere in possesso dell'occorrente qualificazione**, di cui alla lettera a) del comma 1 del predetto articolo 10-bis, oppure di **documentare al committente o all'impresa appaltatrice l'avvenuta sottoscrizione di un contratto** di cui alla lettera b) del medesimo comma 1, **risulti soddisfatta entro il 1° gennaio 2023;**

2) **il limite di 516.000 euro**, di cui all'alinella del comma 1 e al comma 2 del predetto articolo 10-bis, **è calcolato avendo riguardo singolarmente a ciascun contratto di appalto e a ciascun contratto di subappalto;**

3) le disposizioni del predetto articolo 10-bis, essendo **riferite alle spese sostenute per l'esecuzione di lavori, non si applicano con riguardo alle agevolazioni concernenti le spese sostenute per l'acquisto di unità immobiliari.**

Compensazione con enti impositori diversi

Con **norma di interpretazione autentica** viene specificato che l'articolo 17, comma 1, del D.lgs. n. 241/97 si interpreta nel senso che la compensazione può avvenire anche nei confronti di enti diversi.

Responsabilità da cessione

Ferma restando, nei casi di dolo, la disciplina, di cui al comma 6 dell'articolo 121 (responsabilità del fornitore che ha applicato l'opzione in caso di dolo o

colpa grave), e fermo restando il divieto di acquisto dei crediti da parte degli operatori, il concorso nella violazione che determina la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari, è in ogni caso **escluso con riguardo ai cessionari che dimostrano di aver acquisito il credito di imposta e che siano in possesso di alcuni documenti relativi alle opere che hanno originato il credito di imposta.** Rispetto alla documentazione richiesta, segnaliamo le seguenti modifiche:

DOCUMENTAZIONE E RESPONSABILITA'

c	Visura catastale <i>ante operam</i> o storica dell'immobile oggetto degli interventi oppure, nel caso di immobili non ancora censiti, domanda di accatastamento.
g	Nel caso di interventi di efficienza energetica diversi da quelli di cui all'articolo 119, commi 1 e 2, la documentazione prevista dall'articolo 6, comma 1, lettere a) e c), del decreto del Ministro dello sviluppo economico 6 agosto 2020, recante "Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd. Ecobonus", pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 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 testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti tale circostanza.
i	Un'attestazione, rilasciata dal soggetto che è controparte nella cessione comunicata ai sensi del presente articolo, di avvenuta osservanza degli obblighi di cui agli articoli 35 e 42 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. Qualora tale soggetto sia una società quotata o una società appartenente al gruppo di una società quotata e non rientri fra i soggetti obbligati ai sensi dell'articolo 3 dello stesso decreto legislativo n. 231 del 2007, un'attestazione dell'adempimento di analoghi controlli in osservanza degli obblighi di adeguata verifica della clientela è rilasciata da una società di revisione a tale fine incaricata.
i-bis	i-bis) Nel caso di interventi di riduzione del rischio sismico, la documentazione prevista dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 329 del 6 agosto 2020, recante modifica del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28 febbraio 2017, recante "Sisma Bonus - Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati".

i-ter Contratto di appalto sottoscritto tra il soggetto che ha realizzato i lavori e il committente».

Viene inoltre specificato che l'esclusione, prevista al comma 6 bis, opera anche con riguardo ai **cessionari che acquistano i crediti d'imposta da una banca o da altra società appartenente al gruppo bancario della medesima banca o da una società quotata o da altra società appartenente al gruppo della medesima società quotata facendosi rilasciare un'attestazione del possesso, da parte della banca, della società quotata o della diversa società del gruppo cedente, di tutta la documentazione.**

Ripartizione in 10 quote dei crediti

Per gli **interventi correlati al superbonus ed all'eliminazione delle barriere architettoniche**, i crediti derivanti dalle comunicazioni di cessione o sconto in fattura inviate entro il 31.03.2023 possono essere fruiti in 10 quote annuali.

Ripartizione in 10 quote della detrazione del 110%

Per le **spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2022** relativamente al superbonus, **la detrazione può essere ripartita, su opzione del contribuente, in dieci quote annuali di pari importo a partire dal periodo d'imposta 2023. L'opzione è irrevocabile.** Essa è esercitata nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta 2023. L'opzione è esercitabile a condizione che la rata di detrazione relativa al periodo d'imposta 2022 non sia stata indicata nella relativa dichiarazione dei redditi.

Trasformazione del credito in buoni del Tesoro

Alle banche, agli intermediari finanziari ed agli altri operatori del settore, in relazione agli interventi la cui spesa è stata sostenuta fino al 31 dicembre 2022, è **consentito di utilizzare, in tutto o in parte, tali crediti d'imposta al fine di sottoscrivere emissioni di buoni del tesoro poliennali**, con scadenza non inferiore a dieci anni, **nel limite del 10 per cento della quota annuale eccedente i crediti d'imposta**, sorti a fronte di spese di cui al predetto articolo 119 del DL 34/2020, già utilizzati in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, **nel caso in cui il cessionario abbia esaurito la propria capienza fiscale nello stesso anno.**

In ogni caso, **il primo utilizzo può essere fatto in relazione alle ordinarie emissioni effettuate a partire dal 1° gennaio 2028.**

Fine della Circolare N° 25/2023