



COMMERCIALISTI & AVVOCATI
Viale Monte Grappa 20 - 27029 Vigevano (PV)
Tel. 0381 290301 – Fax 0381 326591
E mail info@soccirossi.it
Website www.soccirossi.it

DETRAZIONI EDILIZIE: DAL 17 FEBBRAIO NUOVE REGOLE PER SCONTO IN FATTURA E CESSIONE DEL CREDITO

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 40/2023 il D.L. 11 del 16 febbraio 2023, con cui il Governo ha apportato alcune modifiche al c.d. *Superbonus* e alla disciplina delle opzioni per lo sconto in fattura e per la cessione del credito negli interventi edilizi e di riqualificazione energetica.

Pertanto, dalla data di entrata in vigore del recente provvedimento e cioè dal 17 febbraio 2023:

- non è più consentito - in relazione agli interventi di cui all'articolo 121, comma 2, D.L. 34/2020 - l'esercizio delle opzioni di cui all'articolo 121, comma 1, lettere a) (sconto in fattura) e b) (cessione del credito);
- sarà di conseguenza possibile utilizzare la detrazione spettante solo nella dichiarazione dei redditi, secondo le aliquote previste normativamente, salvo le esimenti previste dall'articolo 2, commi 2 e 3, D.L. 11/2023.

Il Legislatore ha poi previsto delle esimenti per cui il citato divieto in vigore dal 17 febbraio 2023 non trova applicazione in riferimento alle opzioni relative alle spese sostenute:

- per gli interventi di cui all'articolo 119, D.L. 34/2020;
- per gli interventi diversi da quelli di cui all'articolo 119, D.L. 34/2020 (cioè gli interventi "ordinari"),

Le esimenti per gli interventi ex articolo 119, D.L. 34/2020

- a) per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila), ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, D.L. 34/2020;
- b) 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), ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, D.L. 34/2020;
- c) per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

Le esimenti per gli interventi diversi da articolo 119, D.L. 34/2020

- 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;
- c) risulti regolarmente registrato il contratto preliminare ovvero stipulato il contratto definitivo di compravendita dell'immobile nel caso di acquisto di unità immobiliari ai sensi dell'articolo 16-bis, comma 3, D.P.R. 917/1986, o ai sensi dell'articolo 16, comma 1-septies, D.L. 63/2013.

La facoltà di optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito nell'ambito degli interventi edilizi è concessa solo con riguardo a tutti gli interventi per i quali risultano già presentati i titoli edilizi abilitativi alla data del 16 febbraio 2023.

In queste casistiche, le opzioni possono essere esercitate:

- per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2024, nel caso degli interventi ordinari;

- per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2025, nel caso di *superbonus* (limitatamente alle fattispecie che danno ancora diritto alla fruizione del Superbonus).

Chi non ha depositato la pratica edilizia entro il 16 febbraio 2023, sarà obbligato a fruire nella propria dichiarazione dei redditi della detrazione Irpef/Ires spettante sui lavori eseguiti, non potendo più optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito.

L'auspicato intervento del Legislatore

Più commentatori e varie associazioni di categoria auspicano che la pubblicazione del D.L. 11/2023 non sarà l'ultimo intervento legislativo nell'ambito dell'esercizio delle opzioni sugli interventi edilizi.

Molti contribuenti che hanno sostenuto spese nell'anno 2022 per interventi che danno diritto al *superbonus* si trovano allo stato attuale con l'impossibilità di cedere il credito corrispondente alla detrazione al sistema bancario (non avendo capienza integrale per il recupero nella propria dichiarazione dei redditi).

Infine, nella conversione del recente Decreto Milleproroghe è contenuto il differimento del termine del 16 marzo 2023 entro il quale comunicare telematicamente all'Agenzia delle entrate le opzioni inerenti le spese sostenute nell'anno 2022 oggetto di sconto in fattura o cessione del credito.

Esclusione condizionata per la responsabilità solidale del cessionario e del fornitore

L'articolo 1, comma 1, lettera b), D.L. 11/2023 interviene anche sulla responsabilità solidale dei cessionari del credito e dei fornitori che hanno applicato lo sconto in fattura.

La responsabilità solidale col beneficiario originario della detrazione è esclusa se, ai sensi dell'articolo 121, comma 6-*bis*, D.L. 34/2020, il cessionario del credito o il fornitore che ha applicato lo sconto in fattura sia in possesso di:

- titolo edilizio abilitativo o dichiarazione sostitutiva per interventi in edilizia libera;
- notifica preliminare dell'avvio dei lavori alla Asl, ove dovuta;
- visura catastale ante inizio lavori dell'immobile oggetto degli interventi oppure, nel caso di immobili non ancora censiti, domanda di accatastamento;
- fatture, ricevute e/o altri documenti di spesa, nonché documenti attestanti l'avvenuto pagamento delle medesime (ad esempio bonifici);
- 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;
- delibera condominiale di approvazione dei lavori e tabella di ripartizione delle spese tra i condomini (nel caso di interventi su parti comuni condominiali);
- ove dovuta, documentazione prevista dall'articolo 6, comma 1, lettera a), c) e d), D.M. 6 agosto 2020 "Requisiti" (nel caso di interventi di efficienza energetica);
- visto di conformità rilasciato sull'opzione che ha "generato" il credito d'imposta;
- attestazione rilasciata dai soggetti obbligati al rispetto della disciplina in materia di antiriciclaggio, che intervengono nella cessione del credito d'imposta, di avvenuta osservanza degli obblighi di cui agli articoli 35 e 42, D.Lgs. 231/2007.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.
Cordiali saluti.

STUDIO SOCCI - ROSSI