

AGGIORNAMENTO FISCALE MARZO

DL 16.2.2023 n. 11 : SOPPRESSIONE DELLE OPZIONI PER LA CESSIONE DELLA DETRAZIONE O PER LO SCONTO SUL CORRISPETTIVO

ABSTRACT

Con il DL 16.2.2023 n. 11, pubblicato sulla G.U. 16.2.2023 n. 40 ed entrato in vigore il 17.2.2023, è stata sostanzialmente soppressa la possibilità di optare per la cessione del credito relativo alla detrazione spettante per gli interventi "edilizi" effettuati o per il c.d. "sconto sul corrispettivo", ai sensi dell'art. 121 co. 1 lett. a) e b) del DL 34/2020.

L'articolo 2 del testo stabilisce il **blocco** della cessione del credito e dello sconto in fattura per gli interventi relativi al superbonus e alle diverse agevolazioni edilizie a partire dalla data di entrata in vigore del decreto, il 17 febbraio 2023.

Il comma 1 di tale articolo stabilisce infatti quanto di seguito riportato: "A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente decreto, in relazione agli interventi di cui all'articolo 121, comma 2, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, non è consentito l'esercizio delle opzioni di cui all'articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del medesimo decreto-legge."

1. LE NOVITÀ INTRODOTTE

A decorrere dal 17.2.2023 non è più possibile optare per la cessione o lo sconto sul corrispettivo ai sensi dell'art. 121 del DL 34/2020 (art. 2 co. 1 del DL 11/2023).

È prevista, tuttavia, una clausola di salvaguardia in base alla quale è ancora possibile optare per la cessione della detrazione o lo sconto sul corrispettivo, di cui alle lett. a) o b) dell'art. 121 co. 1 del DL 34/2020, con riguardo a tutti gli interventi per i quali, anteriormente alla data del 17.2.2023, risultano già presentati i titoli edilizi abilitativi (art. 2 co. 2 - 3 del DL 11/2023).

Nello specifico, con riguardo agli interventi che danno diritto al superbonus (del 110%, 90%, 70% o 65%) è possibile optare per la cessione della detrazione o per lo sconto sul corrispettivo in relazione alle spese sostenute entro il **31.12.2025** se, in data anteriore al **17.2.2023** (quindi fino al 16.2.2023 compreso) :

- risulti presentata la CILA per interventi diversi da quelli effettuati dai condomini, di cui all'art. 119 co. 13-ter del DL 34/2020;
- risulti adottata la delibera assembleare di approvazione dei lavori e risulti presentata la CILA per gli interventi effettuati dai condomini, di cui all'art. 119 co. 13-ter del DL 34/2020 (per poter ancora optare a partire dal 17.2.2023 è necessario che sussistano contestualmente entrambi i requisiti; la sola delibera assembleare di approvazione dei lavori adottata ante 17.2.2023, quindi, non consente di poter optare per la cessione o lo sconto);
- risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici.

Interventi con superbonus (art. 119 del DL 34/2020)	Condizioni per poter optare dal 17.2.2023 per la cessione o lo sconto(art. 121 co. 1 lett. a) e b) del DL 34/2020)
Interventi realizzati da condomini	<ul style="list-style-type: none"> • delibera assembleare di approvazione dei lavori adottata entro il 16.2.2023 • CILA presentata entro il 16.2.2023
Interventi diversi da quelli effettuati dai condomini	<ul style="list-style-type: none"> • CILA presentata entro il 16.2.2023
Interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici	<ul style="list-style-type: none"> • Istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo presentata entro il 16.2.2023

In relazione agli interventi che danno diritto ad agevolazioni diverse dal superbonus (ad esempio, bonus casa del 50%, ecobonus, sismabonus, bonus barriere 75%), invece, è possibile optare per la cessione della detrazione o per lo sconto sul corrispettivo per le spese sostenute entro il 31.12.2024 (31.12.2025 nel caso del bonus barriere al 75%) se, in data anteriore al 17.2.2023 (quindi fino al 16.2.2023 compreso):

- risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, oppure, per gli interventi per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo, siano già iniziati i lavori (al riguardo dovrebbe poter essere sufficiente una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante la data di inizio lavori, ma sarebbe opportuno un chiarimento ufficiale che lo confermi);
- risulti regolarmente registrato il contratto preliminare ovvero stipulato il contratto definitivo di compravendita dell'immobile nel caso possano competere le detrazioni acquisti di cui all'art. 16-bis co. 3 del TUIR (c.d. "bonus casa acquisti 50%") o all'art. 16 co. 1-septies del DL 63/2013 (c.d. "sismabonus acquisti").

Agevolazioni diverse dal superbonus	Condizioni per poter optare dal 17.2.2023 per la cessione o lo sconto(art. 121 co. 1 lett. a) e b) del DL 34/2020)
Generalità dei bonus "edilizi" (no superbonus)	<ul style="list-style-type: none"> • titolo abilitativo presentato entro il 16.2.2023 • lavori iniziati al 16.2.2023 (nel caso in cui non sia necessario presentare un titolo abilitativo)
Bonus casa acquisti 50% (art. 16-bis co. 3 del TUIR)	<p>Al 16.2.2023 risulti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • regolarmente registrato il contratto preliminare; • ovvero stipulato il contratto definitivo di compravendita.
Sismabonus acquisti (art. 16 co. 1-septies del DL63/2013)	<p>Al 16.2.2023 risulti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • regolarmente registrato il contratto preliminare; • ovvero stipulato il contratto definitivo di compravendita.

2. Modalità di indicazione in dichiarazione dei redditi

Con l'entrata in vigore del nuovo decreto, e la conseguente abolizione dello sconto in fattura e della cessione del credito ad eccezione dei lavori già in corso d'opera, si dovrà necessariamente optare per la detrazione fiscale portata in dichiarazione dei redditi, e "spalmata" in 4 rate dello stesso ammontare.

All'atto pratico, fino a nuove decisioni da parte del Governo, per la ristrutturazione edilizia i cittadini dovranno prima sostenere la spesa per poi recuperare parte dell'investimento nel corso degli anni successivi.

3. La responsabilità solidale ed il problema sequestri

Il decreto (articolo 1 del DL 11/2023) interviene anche sul tema, della diligenza di chi acquista i bonus fiscali.

In particolare si precisa che, ferme restando le ipotesi di dolo, si esclude il concorso nella violazione, e quindi la responsabilità in solido, per il fornitore che abbia applicato lo sconto e per i cessionari che abbiano acquisito il credito e che siano in possesso della seguente documentazione utile a dimostrare l'effettività delle opere realizzate:

- il titolo edilizio abilitativo dell'intervento, come la Cilas, o una dichiarazione sostitutiva in caso di interventi in edilizia libera;
- la notifica preliminare alla Asl;
- la documentazione fotografica e video, su file geolocalizzato con firma digitale del direttore dei lavori, sulle opere realizzate (si istituzionalizza, così, una prassi introdotta da alcuni advisor nei mesi scorsi);
- la visura catastale dell'immobile oggetto di interventi o la domanda di accatastamento;
- le fatture, le ricevute e tutti i documenti che provano le spese sostenute;
- le asseverazioni dei requisiti tecnici e della congruità delle spese;
- la delibera condominiale di approvazione dei lavori e la relativa tabella di ripartizione delle spese, in caso di lavori su parti comuni;
- gli attestati di prestazione energetica, in caso di lavori di efficientamento;
- il visto di conformità che attesti la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione;
- l'attestazione sul rispetto degli obblighi antiriciclaggio.

Il mancato possesso della documentazione non costituisce, da solo, 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. L'onere della prova della sussistenza dell'elemento soggettivo del dolo o della colpa grave del cessionario grava sull'ente impositore.

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento



Distinti saluti

Attenzione: Le informazioni contenute nelle informative non sono da considerarsi un esame esaustivo degli argomenti trattati, né intendono esprimere un parere o fornire una consulenza di natura professionale e non prescindono dalla necessità di ottenere pareri specifici con riguardo alle singole fattispecie. Il presente documento viene trasmesso esclusivamente ai fini divulgativi e pertanto non costituisce riferimento alcuno per contratti e/o impegni di qualsiasi natura. Si declina pertanto ogni responsabilità per eventuali errori e/o inesattezze. Non si risponde di eventuali danni causati da involontari refusi o errori di trascrizione.