



Circolare Speciale **30/2023** Straordinaria

pagine: 5

“Decreto Cessioni” convertito in legge

È stata pubblicata nella Gazzetta Ufficiale 11.04.2023 n. 85 la [L. 11.04.2023 n. 38 di conversione del D.L. 16.02.2023 n. 11](#), contenente “Misure urgenti in materia di cessione dei crediti di cui all’art. 121 D.L. 34/2020”, in vigore dal 12.04.2023.

Si sintetizzano le principali disposizioni contenute nel documento, evidenziando in grassetto le modifiche apportate in sede di conversione in legge.

Interventi su edifici unifamiliari

Art. 1

- È spostato dal 31.03.2023 al 30.09.2023 il termine entro il quale sono ancora agevolate al 110% le spese sostenute dalle persone fisiche per interventi realizzati sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate in edifici plurifamiliari purché funzionalmente indipendenti, con uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinate all'abitazione di un singolo nucleo familiare, sempre che, al 30.09.2022, siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo.

Pubbliche Amministrazioni escluse dai cessionari

Art. 1, c. 1, lett. a)

- Le pubbliche Amministrazioni non possono acquistare i crediti d'imposta derivanti dall'esercizio delle opzioni dello sconto in fattura e della cessione del credito.

Conversione dei crediti eccedenti in Btp

Art. 1, c. 1, lett. a)

- Le banche, gli intermediari finanziari, le società appartenenti a un gruppo bancario e le imprese di assicurazione senza più capienza fiscale per utilizzare i crediti acquistati, potranno impiegarli per sottoscrivere buoni del tesoro poliennali, di durata almeno decennale, nel limite del 10% della quota annuale eccedente i crediti da superbonus già compensati. La soluzione, limitata ai crediti relativi a interventi la cui spesa è stata sostenuta fino al 31.12.2022, sarà adottabile dalle emissioni di Btp effettuate a partire dal 1.01.2028.

Documentazione per evitare la responsabilità solidale

Art. 1, c. 1, lett. b)

- Ferme restando le ipotesi di dolo, la responsabilità solidale tra fornitore e cessionario è esclusa se quest'ultimo dimostra di avere acquisito il credito d'imposta e possiede la seguente documentazione relativa alle opere che lo hanno originato:
 - titolo edilizio abilitativo degli interventi ovvero, nel caso di edilizia libera, autocertificazione in cui si indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi di ristrutturazione edilizia posti in essere rientrano tra quelli agevolabili;
 - notifica preliminare dell'avvio dei lavori all'Asl ovvero, per gli interventi che non la richiedono, dichiarazione sostitutiva che attesti tale circostanza;
 - visura catastale *ante operam* o *storica* dell'immobile oggetto degli interventi ovvero, per i fabbricati non censiti, domanda di accatastamento;
 - fatture, ricevute e altri documenti comprovanti le spese sostenute e il loro avvenuto pagamento;
 - asseverazioni, se obbligatorie per legge, dei requisiti tecnici degli interventi e della congruità delle relative spese, corredate di 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 condòmini;
 - nel caso di interventi di efficienza energetica diversi da quelli di cui all'art. 119, cc. 1 e 2 D.L. 34/2020, la documentazione prevista dall'art. 6, c. 1, lett. a) e c) D.Mise 6.08.2020, ovvero, nel caso di interventi per i quali uno o più dei predetti documenti non risultino dovuti in base alla normativa vigente, autocertificazione attestante tale circostanza;
 - visto di conformità dei dati relativi alla documentazione comprovante la sussistenza dei presupposti che danno diritto a detrarre le spese sostenute per le opere, rilasciato da intermediari abilitati o Caf;
 - attestazione, **rilasciata dal soggetto che è controparte nella cessione** sottoposto alla disciplina antiriciclaggio, di avvenuta osservanza degli obblighi di segnalazione di operazioni sospette e di astensione dal compiere operazioni (artt. 35 e 42 D.Lgs. 231/2007). **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'art. 3 D.Lgs. 231/2007, 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;**
 - nel caso di interventi di riduzione del rischio sismico, la documentazione prevista dal D.M. Infrastrutture 6.08.2020 n. 329;
 - contratto di appalto sottoscritto tra il soggetto che ha realizzato i lavori e il committente.
- Inoltre, per l'acquisto di crediti da una banca o altra società appartenente al gruppo, quando questa attesta il possesso della documentazione richiesta dalla normativa, l'esclusione dalla responsabilità solidale, inizialmente prevista per i soli correntisti non consumatori o utenti, è estesa a tutti i cessionari.
- Il mancato possesso di parte della documentazione non costituisce, da solo, causa di responsabilità solidale per dolo o colpa grave del cessionario; quest'ultimo può fornire, con ogni mezzo, prova della propria diligenza o della non gravità della negligenza. Sull'ente impositore grava l'onere della prova della 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.

Modifiche in materia di cessione dei crediti fiscali

Art. 2, cc. 1-3quater

- Dal 17.02.2023 non è più consentito optare per lo sconto in fattura e per la cessione del credito in relazione agli interventi di:
 - recupero del patrimonio edilizio;
 - efficienza energetica;
 - adozione di misure antisismiche;
 - recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti;
 - installazione di impianti fotovoltaici;
 - installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici;
 - superamento ed eliminazione di barriere architettoniche.
- Il divieto non si applica:
 - **alle opzioni relative alle spese sostenute per gli interventi di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, agevolati con la detrazione del 75%** (art. 119-ter D.L. 34/2020);
 - alle spese sostenute per interventi rientranti nella disciplina del superbonus (art. 119 D.L. 34/2020), in relazione ai quali, prima della data del 17.02.2023:
 - risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila), in caso di interventi diversi da quelli effettuati dai condomini;
 - risultino adottata la delibera assembleare di approvazione dei lavori e presentata la Cila, in caso di interventi effettuati dai condomini;
 - risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, in caso di interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici. **Con esclusivo riferimento alle aree classificate come zone sismiche di categoria 1, 2 e 3, le disposizioni si applicano anche alle spese per gli interventi già rientranti nel superbonus, 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 del 17.02.2023 risultino approvati dalle amministrazioni comunali e che concorrano al risparmio del consumo energetico e all'adeguamento sismico dei fabbricati interessati;**
 - alle opzioni relative alle spese sostenute per interventi non rientranti nella disciplina del superbonus, per i quali, in data antecedente al 17.02.2023:
 - 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 oppure, 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 del 17.02.2023 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'art. 47 Dpr 445/2000;
 - risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo per eseguire i lavori edilizi con riguardo agli interventi per la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali (art. 16-bis, c. 1, lett. d) Tuir), a quelli riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che entro 18 mesi provvedono all'alienazione o assegnazione dell'immobile (art. 16-bis, c. 3 Tuir) nonché agli interventi realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3, anche mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico (art. 16, c. 1-septies D.L. 63/2013).
 - alle opzioni esercitate da istituti autonomi case popolari (IACP) ed enti aventi le stesse finalità sociali, per interventi su immobili di loro proprietà o gestiti per conto dei comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica; cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi su immobili posseduti e assegnati in godimento ai propri soci; Onlus, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale (art. 119, c. 9, lett. c), d) e d-bis) D.L. 34/2020). Tutti i requisiti necessari ai fini dell'applicazione delle disposizioni dell'art. 119, c. 10-bis D.L. 34/2020 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 l'art. 119, c. 10-bis, lett. b), 2° periodo D.L. 34/2020 prevede espressamente la sussistenza da certa anteriore alla data di entrata in vigore del medesimo c. 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 artt. 46 e 47 Dpr 445/2000, che i predetti membri del consiglio di amministrazione non hanno percepito compensi o indennità di carica ovvero vi hanno rinunciato o li hanno restituiti. Le opzioni sono esercitabili a condizione che i soggetti in questione risultino già costituiti alla data del 17.02.2023;
 - agli interventi relativi a immobili danneggiati dagli eventi sismici verificatisi dal 1.04.2009 in comuni per i quali è stato dichiarato lo stato di emergenza nonché quelli relativi a immobili danneggiati dagli eventi meteorologici verificatisi nelle Marche dal 15.09.2022 per i quali è stato dichiarato lo stato di emergenza.

Ripartizione del credito d'imposta

Art. 2, c. 3-quinquies,
3-sexies

- L'opportunità di ripartire il credito d'imposta residuo in 10 rate annuali, anziché nelle ordinarie 4 o 5, riguarda le comunicazioni di cessione o di sconto in fattura inviate all'Agenzia delle Entrate **entro il 31.03.2023**, anziché entro il 31.10.2022. Inoltre, la possibilità, in origine legata esclusivamente al superbonus, è estesa **anche ai crediti d'imposta per interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche e interventi antisismici e di riduzione del rischio sismico (sismabonus di cui all'art. 16, cc. 1bis-1septies D.L. 63/2013).**
- Per le spese sostenute dal 1.01.2022 al 31.12.2022 relativamente agli interventi rientranti nella disciplina del superbonus, la detrazione può essere ripartita, su opzione del contribuente, in 10 quote annuali di pari importo a partire dal periodo d'imposta 2023. L'opzione, sfruttabile dai contribuenti che non hanno sufficiente capacità fiscale, è irrevocabile e deve essere espressa nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta 2023, da presentare nel 2024; è esercitabile a condizione che la prima quota detraibile relativa alle spese del 2022 non sia indicata nella relativa dichiarazione dei redditi, ossia quella da presentare nel 2023.

Varianti degli interventi edilizi agevolati

Art. 2-bis

- La presentazione di un progetto in variante alla Cila o al diverso titolo abilitativo richiesto a seconda della tipologia di interventi da eseguire è irrilevante ai fini del rispetto dei termini previsti. Ne consegue la possibilità di fruire ancora del 110% e dell'opzione per lo sconto o la cessione anche in relazione agli interventi aggiunti, **oggetto del progetto in variante presentato dopo le “date limite”**. A tal proposito, affinché il superbonus spetti nella misura del 110% e non in quella nuova, ridotta, del 90%, la data di riferimento è il 31.12.2022, per i lavori di demolizione e ricostruzione, e il 25.11.2022, per gli altri lavori, spostata anch'essa al 31.12.2022 nel caso di lavori condominiali con delibera approvata prima del 19.11.2022; invece, perché sia ancora possibile l'opzione di sconto o cessione, la presentazione del titolo abilitativo (ovvero, in caso di lavori condominiali, l'approvazione dei lavori da parte dell'assemblea) deve essere avvenuta prima del 17.02.2023.
- **Stessa irrilevanza, agli stessi fini, anche per gli interventi su parti comuni condominiali, qualora i lavori aggiunti richiedano l'approvazione di una nuova delibera dell'assemblea condominiale.**

Condizioni per la detraibilità delle spese

Art. 2-ter

- Per garantire la certezza del diritto e prevenire e ridurre il contenzioso sugli incentivi per le spese relative a interventi per i quali si può optare per la cessione o lo sconto, è stato precisato che:
 - per gli interventi diversi da quelli che danno diritto al superbonus, la liquidazione dei lavori in base a stati di avanzamento costituisce una mera facoltà e non un obbligo;
 - ai fini della detraibilità delle spese sostenute per il rilascio del visto di conformità, la loro indicazione nel computo metrico e nelle asseverazioni di congruità costituisce una mera facoltà e non un obbligo;
 - è possibile avvalersi della remissione in bonis rispetto all'obbligo di presentazione nei termini dell'asseverazione di efficacia degli interventi di riduzione del rischio sismico ai fini della spettanza del sismabonus o del superbonus, tenendo presente che la prima dichiarazione utile entro il cui termine di presentazione deve essere effettuata la comunicazione è quella nella quale deve essere utilizzata la prima quota di detrazione. Nel caso in cui l'agevolazione è fruita mediante esercizio dello sconto in fattura o della cessione del credito, la remissione in bonis deve avvenire prima di comunicare l'opzione all'Agenzia delle Entrate;
 - in merito alla norma secondo cui, per i lavori di importo superiore a 516.000 euro in relazione ai quali si intende accedere al superbonus del 110%, le imprese esecutrici devono essere in possesso della “qualificazione Soa” o documentare al committente o all'impresa appaltatrice l'avvenuta sottoscrizione di un contratto finalizzato al rilascio dell'attestazione di qualificazione (art. 10-bis D.L. 21/2022), è sufficiente che tale condizione, per i contratti di appalto e di subappalto stipulati tra il 21.05.2022 e il 31.12.2022, risulti soddisfatta entro il 1.01.2023. La soglia di 516.000 euro, inoltre, deve essere calcolata con riguardo singolarmente a ciascun contratto di appalto e a ciascun contratto di subappalto. Infine, le disposizioni del citato art. 10-bis non si applicano alle agevolazioni per l'acquisto di immobili, in quanto la norma si riferisce alle spese sostenute per l'esecuzione di lavori.

Compensazione crediti e debiti di enti impositori diversi

Art. 2-quater

- È pienamente legittima la compensazione tra debiti e crediti (art. 17 D.Lgs. 241/1997) anche nei confronti di enti impositori diversi; quindi, ad esempio, tra crediti d'imposta e debiti previdenziali. Vi rientrano anche i crediti oggetto di cessione, derivanti dal superbonus.

Comunicazione dell'opzione di cessione del credito per spese 2022

Art. 2-quinquies

- La comunicazione per l'esercizio dell'opzione di cessione del credito, qualora il contratto di cessione non sia stato concluso alla data del 31.03.2023, può essere effettuata dal beneficiario della detrazione con le modalità della remissione in bonis se la cessione è eseguita a favore di banche, intermediari finanziari iscritti nell'albo, società appartenenti a un gruppo bancario iscritto nell'albo o imprese di assicurazione autorizzate a operare in Italia. Pertanto, i contribuenti che non hanno rispettato il termine del 31.03.2023 per l'invio all'Agenzia delle Entrate della comunicazione per l'opzione sconto o cessione relativa alle spese del 2022, ovvero alle rate residue delle detrazioni per le spese 2020 e 2021, possono avvalersi della remissione in bonis, pagando la sanzione di 250 euro (art. 2, c. 1 D.L. 16/2012), entro la scadenza di presentazione della prima dichiarazione utile (30.11.2023).

Entrata in vigore

Art. 3

Art. 1, c. 2 L. 38/2023

- Il D.L. 11/2023 è in vigore dal 17.02.2023.
- La L. 38/2023 è in vigore dal 12.04.2023.