



COMUNICAZIONE INTERNA

Nr. I-16 Documento dedicato alle aziende associate

26/04/2023

CESSIONE DEL CREDITO PER I BONUS EDILIZI NEL 2023

Il decreto n.11/2023 del 16 febbraio 2023 detto “Decreto Cessioni” o “Decreto Blocca Cessioni” ha introdotto una serie di novità sulla cessione del credito da bonus fiscali in edilizia.

La sua conversione in legge (L. 11 aprile 2023, n. 38 in G.U. 11/04/2023, n.85) ha sancito le nuove regole riguardo all'utilizzo del superbonus e dei crediti edilizi con alcune modificazioni.

Come è noto il SUPERBONUS è l'agevolazione fiscale disciplinata dall'articolo 119 del Decreto Legge n. 34/2020 (decreto Rilancio), che consiste in una detrazione del 110% delle spese sostenute a partire dal 1 luglio 2020 per la realizzazione di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica e al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici.

L'agevolazione si affianca alle detrazioni, già in vigore da molti anni, spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (ecobonus) e per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (sismabonus), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16 del Decreto Legge n. 63/2013.

Gli interventi ammessi a detrazione sono stati suddivisi in interventi trainanti, ovvero interventi di riqualificazione energetica quali ad esempio l'isolamento termico dell'involucro, ed interventi trainati, normalmente agevolati con ecobonus ordinario e che, se eseguiti contestualmente ai primi per il raggiungimento delle migliori richieste, vengono agevolati con la medesima percentuale dell'intervento trainante.

I requisiti da rispettare:

- Requisiti soggettivi: l'agevolazione spetta solo alle persone fisiche
- Requisiti oggettivi: l'immobile deve avere destinazione residenziale con specifica esclusione delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9

I soggetti diversi dalle persone fisiche (imprese) possono accedere alla quota spettante per le parti comuni degli immobili in cui sono ubicati le unità immobiliari di proprietà.

Per usufruire della detrazione fiscale inoltre è stato introdotto (con l'accordo stipulato il 4 agosto 2021 approvato dal Governo, dalle Regioni e dagli enti locali) un nuovo titolo abilitativo, la CILAS (Cila Superbonus), pensato per facilitare e velocizzare le procedure burocratiche riconducibili agli interventi rientranti nel Superbonus.

Rispetto alla tradizionale Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata si richiedono:

- necessità di riportare se i lavori edilizi sono agevolati dalla misura del Superbonus 110%;
- necessità di indicare se i lavori sono rivolti alla riqualificazione energetica o al miglioramento sismico;
- non bisogna documentare il legittimo stato degli immobili;
- richiesta una sintetica descrizione dei lavori;
- integrare la documentazione con gli elaborati grafici non è obbligatorio;
- divieto di utilizzo della CILAS per lavori di demolizione e ricostruzione.



COMUNICAZIONE INTERNA

Nr. I-16 Documento dedicato alle aziende associate

26/04/2023

Con la CILAS, dunque, non bisogna certificare lo stato legittimo degli immobili, anche se il tecnico incaricato con la presentazione della comunicazione è comunque tenuto a rappresentare lo stato dei luoghi e nel caso in cui venissero evidenziate difformità, l'ente locale nell'ambito delle sue funzioni di controllo potrà procedere alla sospensione dei lavori o a emettere le sanzioni previste in materia. Inoltre, quando gli interventi legati al Superbonus rientrano nel campo dell'edilizia libera, nella comunicazione è prevista semplicemente la descrizione dei lavori, senza cioè l'obbligo di presentare gli elaborati progettuali.

Senza ombra di dubbio il volano della manovra è stata l'introduzione della possibilità di scelta dell'utilizzo del credito maturato: in proprio, ripartendolo in quattro quote annuali di pari importo, oppure l'esercizio dell'opzione della cessione del credito, soprattutto in virtù della rilevanza degli importi derivanti da un insieme di opere importanti.

Tale cessione poteva avvenire anche mediante il trasferimento del credito al fornitore che realizza le opere e che applica uno sconto immediato in fattura o vendendo il credito a terzi.

Già il Decreto Legge n. 157/2021 del 12/11/2021 (definito Decreto Antifrode) aveva introdotto misure necessarie al controllo del "mercato" delle cessioni dei crediti introducendo l'obbligo di **un visto di conformità** che attesta la sussistenza della documentazione di accesso al bonus edilizio e dell'**asseverazione della congruità delle spese sostenute** realizzata da un tecnico abilitato sulla base di quanto previsto all'art. 119, comma 13-bis del Decreto Legge n. 34/2020 (Decreto Rilancio) a certificare la coerenza qualitativa e quantitativa dell'intervento eseguito.

Per l'asseverazione dei costi sono stati forniti riferimenti precisi (prezziari DEI, o regionali e per il mondo del serramento in particolare il riferimento è l'Allegato A al Decreto Mite n°75 del 14 febbraio 2022).

Per l'esercizio dello sconto in fattura operato dal fornitore, inoltre, è importante che in fattura sia esplicitamente indicato lo sconto praticato ai sensi dell'articolo 121 del D.L. n. 34/2020, che la stessa sia saldata con bonifico parlante e che siano esplicitati gli oneri finanziari dello sconto che, va ricordato, in quanto servizio con specifico costo, deve essere fatturato con IVA al 22%.

Il DL 157/2022 ha inoltre posto un limite al numero delle cessioni, considerando "neutra" la prima cessione (tra privato e fornitore) sono consentite la massimo 2 cessioni e ha previsto accertamenti maggiori soprattutto in mancanza dei requisiti sopra elencati.



COMUNICAZIONE INTERNA

Nr. I-16 Documento dedicato alle aziende associate

26/04/2023

CONTROLLI E RESPONSABILITÀ

L'Agenzia delle Entrate effettua un controllo documentale anche rispetto all'asseverazione che sia frutto di una verifica in cantiere della coerenza degli importi detratti rispetto al valore dell'immobile, mentre ENEA ha in carico verifiche ispettive.

L'Agenzia delle Entrate ha tempo 5 anni per notificare l'accertamento rispetto all'anno in cui viene presentata la dichiarazione dei redditi cui si aggiungono 3 anni per la sanzione per complessivi 12 anni dall'esecuzione dell'intervento.

Le sanzioni non esimono il contribuente e il professionista asseveratore e possono andare dal 100% al 200% della somma utilizzata.

Le novità introdotte dalla Legge 11 aprile 2023 n. 38, conversione con modificazioni del DL 11 del 16 febbraio 2023 sono relative esclusivamente alla cessione del credito derivante dal bonus fiscale in edilizia.

LE MODIFICHE AL MECCANISMO DI CESSIONE

Per i crediti d'imposta derivanti da spese pagate quest'anno – cioè nel 2023 – la possibilità di cessione cambia a seconda del momento di avvio dei lavori e del tipo di agevolazione.

La regola base è stata fissata dal DL 11/2023: i lavori avviati entro lo scorso 16 febbraio generano bonus cedibili; quelli avviati dal 17 febbraio, invece, vedono preclusa – in linea di principio – la chance di cessione del credito o sconto in fattura. E ciò vale sia per il superbonus, sia per le altre agevolazioni ordinarie cedibili.

Le modifiche introdotte in sede di conversione hanno previsto una serie di deroghe per specifiche casistiche che consentono ancora l'esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura e per la cessione del credito in alternativa alla fruizione diretta dell'agevolazione.

Le prime variazioni sono state introdotte per le abitazioni.

ANCE ha predisposto un fascicolo molto chiaro, riassuntivo delle novità introdotte suddiviso in specifiche sezioni:

- **UNIFAMILIARI E SUPERBONUS - PROROGA DEL TERMINE PER INTERVENTI AVVIATI NEL 2022**
- **DIVIETO DI ACQUISTO DEI CREDITI DA BONUS FISCALI IN EDILIZIA DA PARTE DELLA P.A.**
- **DIVIETO DI SCONTO IN FATTURA E CESSIONE DEL CREDITO**
 - Deroghe al divieto di cessione del credito/sconto in fattura
 - SUPERBONUS
 - BONUS ORDINARI
 - SISMABONUS ACQUISTI E BONUS RISTRUTTURAZIONE PER ACQUISTO DI CASE RISTRUTTURATE E BOX PERTINENZIALI
 - SUPERBONUS E BONUS ORDINARI PER IACP, COOPERATIVE, ONLUS E TERZO SETTORE
 - BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE



COMUNICAZIONE INTERNA

Nr. I-16 Documento dedicato alle aziende associate

26/04/2023

- SUPERBONUS PER “CRATERE SISMA”
- Deroghe al divieto di cessione del credito/sconto in fattura: Varianti a CILAS e altri titoli abilitativi
- Deroghe al divieto di cessione del credito/sconto in fattura: Piani di recupero e di riqualificazione urbana
- **SPESE SOSTENUTE NEL 2022**
 - Termini di trasmissione Comunicazione per l’esercizio dell’opzione cessione del credito/sconto in fattura
 - Ripartizione decennale della detrazione o del credito d’imposta
- **ESONERO DALLA RESPONSABILITÀ SOLIDALE PER IL CESSIONARIO**
- **POSSIBILITÀ PER LE BANCHE DI CONVERTIRE I CREDITI D’IMPOSTA IN BTP**
- **SEMPLIFICAZIONI PER SUPERBONUS E BONUS ORDINARI IN EDILIZIA**
- **COMPENSAZIONE DEI CREDITI D’IMPOSTA CON I DEBITI FISCALI**