

NOVITA' IN MATERIA DI DETRAZIONI EDILIZIE

Si esaminano le ultime novità introdotte in materia di detrazioni edilizie

Informativa n.	30/2022
Riferimenti normativi	D.L. n. 21/2022 c.d. "Decreto Ucraina" conv. con mod. dalla Legge n. 51/2022 D.L. n. 36/2022 c.d. "Decreto PNRR" conv. con mod. dalla Legge n. 79/2022 D.L. n. 50/2022 c.d. "Decreto Aiuti" conv. con mod. dalla Legge n. 91/2022 Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 19/E del 27 maggio 2022 Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 23/E del 23 giugno 2022



Si esaminano le novità introdotte dal “Decreto Ucraina”, dal “Decreto Aiuti” e dal “Decreto PNRR” in materia di detrazioni edilizie.

Vengono, inoltre, analizzati i principali chiarimenti forniti in materia da parte dell’Agenzia delle Entrate.

Novità introdotte dal “Decreto Ucraina”

a) Certificazione SOA

A partire dall’1/01/2023 e fino al 30/06/2023, ai fini del riconoscimento degli incentivi fiscali gli interventi di cui agli art. 119 e 121 D.L. 34/2020, l’esecuzione dei lavori di importo superiore a 516.000,00 Euro dovrà essere affidata:

- a imprese in possesso, al momento della sottoscrizione del contratto di appalto (oppure, in caso di imprese subappaltatrici, del contratto di subappalto), della qualificazione del sistema unico di qualificazione degli esecutori di contratti pubblici di cui all’art. 84 D.Lgs. 50/2016 (certificazione SOA);
- a imprese che, al momento della sottoscrizione del contratto di appalto (oppure, in caso di imprese subappaltatrici, del contratto di subappalto), documentano al committente ovvero all’impresa subappaltante l’avvenuta sottoscrizione di un contratto finalizzato al rilascio dell’attestazione di qualificazione.

Tale disciplina non si applica ai lavori in corso di esecuzione ed ai contratti di appalto e subappalto aventi data certa anteriore a quella di entrata in vigore della norma.

A partire dall’1/07/2023, invece, ai fini del riconoscimento degli incentivi fiscali gli interventi di cui agli art. 119 e 121 D.L. 34/2020, l’esecuzione dei lavori di importo superiore a 516.000,00 Euro dovrà essere affidata esclusivamente ad imprese in possesso della qualificazione di cui all’art. 84 del D.Lgs. n. 50/2016 (certificazione SOA) al momento della sottoscrizione del contratto di appalto (oppure, in caso di imprese subappaltatrici, del contratto di subappalto).

Pertanto, a partire dall’1/07/2023, la fruizione della detrazione sarà condizionata all’avvenuto rilascio dell’attestazione di qualificazione (SOA) all’impresa esecutrice.

Il riferimento all’art. 121 D.L. 34/2020, in caso di lavori di importo superiore a 516.000,00 Euro, rende necessaria la certificazione SOA - oltre che per il “Superbonus 110%” - anche per tutte le detrazioni edilizie per le quali è possibile optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito, ovvero:

- ecobonus;
- sismabonus;
- ristrutturazione edilizia ordinaria;
- nuova detrazione per l’abbattimento delle barriere architettoniche.

Novità introdotte dal “Decreto Aiuti”

a) Proroga termine “Superbonus 110%” per edifici unifamiliari

Con riferimento agli edifici unifamiliari ed alle unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo dall’esterno, è prorogato al 30/09/2022 (precedentemente 30/06/2022) il termine entro cui effettuare gli interventi che consentono di beneficiare del “Superbonus 110%” sostenendone le relative spese.

È altresì prorogata al 30/09/2022 anche la data di riferimento per il calcolo dello stato avanzamento lavori del 30% per poter beneficiare dell’ulteriore maggior termine del 31/12/2022.

Pertanto, con riferimento agli edifici unifamiliari ed alle unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo dall’esterno, il “Superbonus 110%” spetta come segue:

- nella misura del 110% per le spese sostenute fino al 31/12/2022, qualora al 30/09/2022 i lavori risultino effettuati per almeno il 30% dell’intervento complessivo. Infatti, ai fini del calcolo del limite del 30%, devono essere considerati anche gli importi che eccedono i limiti di spesa della detrazione del “Superbonus 110%”, gli importi che sono agevolabili con altri “bonus” diversi dal “Superbonus 110%” ed anche gli importi non fiscalmente agevolabili;
- nella misura del 110% per le spese sostenute fino allo scorso 30/06/2022 in tutti gli altri casi.

Per approfondimenti in merito al “Superbonus 110%” vedasi l’Informativa Unistudio n. 10/2022.

b) Opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito – quarta cessione

In materia di opzione per lo sconto in fattura e cessione del credito, in aggiunta a quanto già evidenziato nell’Informativa Unistudio n. 20/2022 e nell’Informativa Unistudio n. 24/2022, alle banche ed ai soggetti

appartenenti ad un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'art. 64 D.Lgs. 385/1993 - in relazione ai crediti per i quali è esaurito il numero delle possibili cessioni - è consentita un'ulteriore cessione, senza facoltà di ulteriore cessione, a favore di soggetti diversi dai consumatori ed utenti che abbiano stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa o con la banca capogruppo.

Pertanto, con riferimento alle comunicazioni effettuate a partire dall'1/05/2022 e relative a crediti per i quali è stato esaurito il numero delle cessioni possibili, alle banche ed ai soggetti appartenenti ad un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'art. 64 D.Lgs. 385/1993, è concessa la possibilità di effettuare anche una "quarta cessione", ma solamente verso i correntisti - diversi dai consumatori ed utenti - propri o della banca capogruppo (e, per questi ultimi, senza facoltà di ulteriore cessione).

Come precisato dall'Agenzia delle Entrate nella C.M. n. 19/E/2022:

- la "quarta cessione" può essere effettuata anche se non è stato preventivamente esaurito il numero delle possibili precedenti cessioni a favore dei soggetti "qualificati";
- la disciplina della quarta cessione sopra evidenziata di fatto abroga, sostituendola, quella previgente disposta dal cd. "Decreto Energia" (vedasi l'Informativa Unistudio n. 24/2022).

Novità introdotte dal "Decreto PNRR"

a) Proroga termine "Sismabonus acquisti" con aliquota al 110%

Con riferimento agli acquirenti di unità immobiliari comprese in fabbricati su cui l'impresa di costruzioni o ristrutturazione ha eseguito interventi di demolizione e ricostruzione (anche con ampliamento volumetrico) conclusi da non più di 30 mesi, il termine entro il quale effettuare il rogito notarile per poter beneficiare della detrazione maggiorata in misura pari al 110% è **prorogato dal 30/06/2022 al 31/12/2022 se ricorrono congiuntamente le seguenti condizioni:**

- entro il 30/06/2022 è stato sottoscritto un contratto preliminare di vendita regolarmente registrato;
- sono stati versati acconti con lo sconto in fattura ed è maturato il relativo credito d'imposta;
- è stata ottenuta la dichiarazione di ultimazione dei lavori strutturali;
- è stato ottenuto il collaudo degli stessi e l'attestazione del raggiungimento della riduzione di rischio sismico.

b) Nuove comunicazioni all'ENEA

Si evidenzia che la comunicazione all'ENEA riguardava le lavorazioni di cui all'art. 16 del D.L. n. 63/2013 ossia gli interventi di recupero edilizio, gli interventi antisismici e l'acquisto di mobili (c.d. "bonus mobili") volti **anche al risparmio energetico**.

La comunicazione all'ENEA doveva essere trasmessa in relazione agli interventi ultimati a decorrere dall'1/01/2018.

Il "Decreto PNRR" ha stabilito che, in relazione alle sopra citate lavorazioni di cui all'art. 16 del D.L. n. 63/2013, devono essere trasmesse telematicamente all'ENEA le informazioni sugli interventi effettuati alla conclusione degli stessi.

Dal 30/06/2022 la comunicazione all'ENEA riguarda quindi tutti gli interventi (recupero edilizio, antisismici e il c.d. "bonus mobili") e non soltanto quelli tramite i quali si ottiene un risparmio energetico.

Chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate

a) C.M. n. 19/E/2022

Di seguito si riepilogano i chiarimenti contenuti nella C.M. n. 19/E/2022:

- il divieto di cessioni parziali dopo la prima comunicazione inviata (vedasi Informativa Unistudio n. 20/2022) è riferito all'importo delle singole rate annuali in cui è stato suddiviso il credito da ciascun soggetto titolare della detrazione. Pertanto, le cessioni successive potranno avere ad oggetto (per l'intero importo) anche solo una o alcune delle rate di cui è composto il credito; le altre rate, sempre per l'intero importo, potranno essere cedute anche in momenti successivi oppure potranno utilizzate in compensazione tramite modello F24 (in tale ultima eventualità, anche in modo frazionato). Le singole rate, invece, non potranno essere oggetto di cessione parziale o in più soluzioni.
In sostanza, il contribuente potrà disporre a proprio piacimento delle rate di cui è composto il credito (potendo scegliere se e quante cederne): l'unica limitazione risiede nel fatto che, in caso di cessione, la singola rata NON può essere frazionata;

- in caso di opzione per sconto in fattura o per cessione del credito in relazione ad uno stato avanzamento lavori (SAL), il credito che scaturisce da ogni SAL e dal saldo finale ha vita autonoma e può essere autonomamente ceduto. Pertanto, la cessione di un credito originatosi da un SAL non costituisce una cessione parziale rispetto al credito complessivo che si originerà dalla totalità dei lavori eseguiti (fermo restando quanto affermato in merito al divieto di frazionamento delle successive cessioni delle singole rate annuali di cui al punto precedente);
- con riferimento all'attestazione di congruità dei costi (vedasi Informativa Unistudio n. 10/2022 e 11/2022), i valori massimi stabiliti, per talune categorie di beni, dal Decreto del Ministro della Transizione Ecologica del 14/02/2022 si applicano:
 - agli interventi per i quali è prevista la presentazione di un titolo abilitativo, se la richiesta di tale titolo è presentata successivamente al 15/04/2022 (ossia dal 16/04/2022);
 - agli interventi per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo iniziati successivamente al 15/04/2022 (ossia dal 16/04/2022).

b) C.M. n. 23/E/2022: chiarimenti in materia di cessione dei crediti d'imposta

In caso di mancanza dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, come regola generale, l'Agenzia delle entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti del soggetto che ha esercitato l'opzione, mentre il cessionario o il fornitore che ha applicato lo sconto in fattura rispondono solamente per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto.

Tuttavia, qualora dovesse essere accertato il concorso in violazione da parte del cessionario o del fornitore, questi ultimi sono chiamati a rispondere in solido con il beneficiario della detrazione per gli importi non spettante.

Secondo l'Agenzia delle Entrate, la predetta responsabilità solidale deve essere individuata caso per caso, sulla base degli elementi riscontrabili nella singola istruttoria. Nello specifico, è considerato sempre solidalmente responsabile il cessionario o il fornitore che abbia omesso il ricorso alla specifica diligenza richiesta, attraverso la quale sarebbe stato possibile evitare la realizzazione della violazione e l'immissione sul mercato di liquidità destinata all'arricchimento dei promotori dell'illecito (il livello di diligenza richiesto dipende dalla natura del cessionario). Inoltre, la sussistenza della diligenza è sempre esclusa nei casi di compartecipazione all'operazione illecita.

Nella valutazione della diligenza richiesta, l'Agenzia delle Entrate terrà conto dei seguenti aspetti:

- profili oggettivi, quali:
 - assenza di documentazione o palese contraddittorietà rispetto al riscontro documentale prodotto;
 - incoerenza reddituale e patrimoniale tra il valore e l'oggetto dei lavori asseritamente eseguiti e il profilo dei committenti beneficiari delle agevolazioni in esame;
 - sproporzione tra l'ammontare dei crediti ceduti ed il valore dell'unità immobiliare;
 - incoerenza tra il valore del credito ceduto e il profilo finanziario e patrimoniale del soggetto cedente il credito qualora non primo beneficiario della detrazione;
 - anomalie nelle condizioni economiche applicate in sede di cessione dei crediti;
 - mancata effettuazione dei lavori;
- profili correlati alla normativa antiriciclaggio.

Cordiali saluti.