

“DECRETO BLOCCA CESSIONI”: NOVITÀ IN MATERIA DI SUPERBONUS E DETRAZIONI EDILIZIE

Si esaminano le principali disposizioni introdotte dal “Decreto Blocca Cessioni” con riferimento al Superbonus ed alle altre detrazioni edilizie

Informativa n. 17/2023

Riferimenti normativi Legge di Conversione n. 38 dell'11/04/2023 del Decreto Legge n. 11 del 2023 (c.d. “Decreto Blocca Cessioni”)



Con la presente Informativa vengono esaminate le principali disposizioni introdotte dal “Decreto Blocca Cessioni” con riferimento alle detrazioni edilizie (per le quali per una completa disamina si rinvia alle Informative Unistudio n. 10/2022, 11/2022, 20/2022, 24/2022, 30/2022, 45/2022, 6/2023 e 15/2023).

Blocco delle opzioni relative alla cessione del credito ed allo sconto in fattura

Con l’entrata in vigore del “Decreto Blocca Cessioni”, a decorrere dal 17/02/2023, non è più possibile – con riferimento alle detrazioni edilizie di cui all’art. 121 c. 2 D.L. 34/2020 – esercitare le opzioni per la cessione del credito e per lo sconto in fattura. I soggetti beneficiari delle detrazioni in esame, pertanto, potranno solamente usufruire delle stesse nella propria dichiarazione dei redditi secondo le ordinarie modalità.

La disposizione riguarda solamente l’esercizio dell’opzione per lo sconto in fattura e per la prima cessione: infatti, nel rispetto delle disposizioni attualmente vigenti (vedasi Informative Unistudio n. 10/2022, n. 11/2022, n. 24/2022, n. 30/2022 e n. 45/2022), potranno continuare ad essere oggetto di cessione i crediti già presenti nell’apposita Piattaforma, nel sito dell’Agenzia delle Entrate.

Inoltre, sono state previste alcune specifiche fattispecie, per le quali è ancora possibile esercitare le suddette opzioni. Pertanto, nei seguenti casi sarà ancora possibile optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, anche successivamente al 17/02/2023:

1. detrazione del 75% per gli interventi di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;
2. interventi rientranti nel cd. “Superbonus”, diversi da quelli effettuati dai condomini, per i quali alla data del 16/02/2023 risulti regolarmente presentata la CILA;
3. interventi rientranti nel cd. “Superbonus” effettuati dai condomini, per i quali alla data del 16/02/2023 risulti congiuntamente:
 - a. adottata la delibera assembleare di approvazione dei lavori;
 - b. regolarmente presentata la CILA;
4. interventi rientranti nel cd. “Superbonus” che comportano la demolizione e la ricostruzione di edifici, per i quali alla data del 16/02/2023 risulti regolarmente presentata l’istanza per l’acquisizione del titolo abitativo idoneo;
5. interventi diversi da quelli rientranti nel cd. “Superbonus”, per i quali alla data del 16/02/2023 risultino alternativamente:
 - a. regolarmente presentata la richiesta del titolo abitativo idoneo;
 - b. siano già iniziati i lavori, nei casi in cui non è richiesto alcun titolo abitativo. In quest’ultimo caso, l’opzione è comunque esercitabile in caso di mancato inizio dei lavori qualora sia stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura di beni o per la prestazione di servizi oggetto di lavori. Inoltre, se alla data del 17/02/2023 non risultano versati acconti, la data di inizio dei lavori deve essere attestata dal cedente/committente e dal cessionario/prestatore mediante apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio;
6. acquisto di unità immobiliari dall’impresa che ha effettuato i lavori di ristrutturazione (art. 16-*bis* c. 3 DPR 917/1986), “sismabonus acquisti” (art. 16 c. 1-*septies* D.L. 63/2013) e realizzo di autorimesse o posti auto pertinenziali (art. 16-*bis* c. 1 lett. d)), per i quali alla data del 16/02/2023 risulti regolarmente presentata la richiesta del titolo abitativo idoneo per l’esecuzione dei lavori;
7. immobili danneggiati dagli eventi sismici verificatisi dall’1/04/2009, per i quali è stato dichiarato lo stato di emergenza, di cui all’art. 119 c. 8-*ter*, primo periodo D.L. 34/2020;
8. immobili danneggiati dagli eventi meteorologici verificatisi dal 15/09/2022 nelle Marche per i quali è stato dichiarato lo stato di emergenza (Deliberazioni 16/09/2022 e 19/10/2022).

Superbonus: interventi eseguiti su singole unità immobiliari (edifici unifamiliari o unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo dall’esterno)

Per gli interventi i cui lavori risultino effettuati per almeno il 30% alla data del 30/09/2022, la detrazione pari al 110% spetta per le spese sostenute fino al 30/09/2023 (in luogo del previgente termine del 31/03/2023, come indicato nell’Informativa Unistudio n. 45/2022).

Comunicazione per l'esercizio dell'opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura: *remissione in bonis*

È prevista la possibilità, a determinate condizioni, di trasmettere tardivamente – oltre il termine massimo del 31/03/2023 (indicato nell'Informativa Unistudio n. 15/2023) – la comunicazione per l'esercizio dell'opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura, ricorrendo all'istituto della cd. "*remissione in bonis*".

Le condizioni da rispettare sono le seguenti:

1. invio della comunicazione entro il 30/11/2023;
2. la comunicazione deve riguardare una "prima cessione" e non crediti già presenti nell'apposta Piattaforma Crediti sul sito dell'Agenzia delle Entrate;
3. sussistano tutti i requisiti sostanziali per usufruire della detrazione oggetto di cessione/sconto;
4. l'esercizio dell'opzione risulti da un accordo sottoscritto o da una fattura emessa precedentemente al 31/03/2023. Tuttavia, in caso di cessione ad un soggetto "qualificato" (ovvero, banche e società appartenenti a gruppi bancari, altri intermediari finanziari e compagnie di assicurazione), il contratto di cessione del credito può essere stipulato anche oltre il 31/03/2023;
5. non siano già iniziate attività di controllo circa la spettanza della detrazione fiscale oggetto di cessione/sconto;
6. sia versata la specifica sanzione pari a 250,00 euro.

Responsabilità solidale dei cessionari e dei fornitori

Le implementazioni inserite nell'art. 121 D.L. 34/2020 confermano ed integrano uno specifico *set* documentale che il cessionario/fornitore deve possedere affinché sia esclusa la fattispecie di concorso nella violazione e di responsabilità solidale qualora manchino i requisiti, in capo al beneficiario, di spettanza della detrazione.

Restano, tuttavia, escluse dalla citata previsione normativa le ipotesi di dolo e di divieto di acquisto del credito da parte dei soggetti ordinariamente tenuti al rispetto della normativa antiriciclaggio al ricorrere delle fattispecie previste dagli artt. 35 e 42 D.Lgs. 231/2007 (ovvero, elementi che fanno presupporre la sussistenza di una cd. "operazione sospetta" ovvero impossibilità di effettuare un'adeguata verifica della clientela).

Il *set* documentale da possedere è il seguente:

1. titolo edilizio abilitativo per l'esecuzione degli interventi o, per gli interventi in regime di edilizia libera, dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 DPR 445/2000, in cui sia indicata la data di inizio lavori ed attestata la circostanza che gli stessi rientrano tra quelli agevolabili;
2. notifica preliminare dell'avvio dei lavori all'ASL o dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 DPR 445/2000 (ove non richiesta);
3. visura catastale *ante operam* o storica dell'immobile oggetto degli interventi (o domanda di accatastamento per gli immobili ancora non censiti);
4. fatture, ricevute o altri documenti comprovanti le spese sostenute, nonché documenti attestanti l'avvenuto pagamento delle stesse;
5. asseverazioni previste dalla normativa di riferimento, per requisiti tecnici degli interventi e congruità delle spese, con i relativi allegati, nonché le ricevute di presentazione e deposito presso i competenti Uffici;
6. in caso di interventi su parti comuni di edifici condominiali, delibera condominiale di approvazione dei lavori e relativa tabella di ripartizione delle spese tra i condomini;
7. in caso di interventi di efficienza energetica la documentazione richiesta dall'art. 6 c 1 lett. a) e c), DM 06/08/2020, "*Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - c.d. Ecobonus*". Qualora uno o più dei predetti documenti non risultino dovuti, risulterà necessario predisporre una dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 DPR 445/2000 che attesti tale circostanza;
8. visto di conformità dei dati relativi alla documentazione attestante la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione, rilasciato da un professionista abilitato/responsabile fiscale CAF imprese;
9. attestazione di avvenuta osservanza degli obblighi antiriciclaggio di cui agli artt. 35 e 42, D.Lgs. 231/2007;
10. in caso di interventi di riduzione del rischio sismico, la documentazione prevista dal DM 329/2020 che ha modificato il DM 58/2017, "*Sisma Bonus – Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati*";
11. contratto di appalto sottoscritto tra il soggetto che ha realizzato i lavori e il committente.

È comunque sufficiente ad escludere il concorso nella violazione (e quindi la responsabilità solidale) anche il solo possesso di un'attestazione con la quale il cedente dichiara di essere in possesso della predetta documentazione nei seguenti specifici casi:

1. acquisto dei crediti d'imposta da una banca o da un soggetto appartenente ad un gruppo bancario;
2. acquisto di crediti d'imposta da una società quotata o appartenente ad un gruppo di una società quotata, fermo restando il divieto di acquisto in caso di "operazioni sospette" o di impossibilità di verifica della clientela.

Spese sostenute nel 2022 per interventi rientranti nel "Superbonus": opzione per la ripartizione della detrazione in 10 anni

Con riferimento alle spese sostenute nel corso del 2022 relative ad interventi rientranti nel cd. "Superbonus 110%", il contribuente che utilizza direttamente la detrazione nella propria dichiarazione dei redditi può optare per la rateizzazione della stessa in 10 rate annuali, in luogo delle 4 ordinariamente previste.

Operativamente:

1. l'opzione deve essere esercitata nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta 2023 ed è irrevocabile;
2. l'opzione può essere esercitata a condizione che la rata di detrazione relativa al periodo d'imposta 2022 non sia stata indicata nella relativa dichiarazione dei redditi. Conseguentemente, la prima rata di detrazione, di fatto, risulta "sospesa" nel 2022 e rimandata al 2023.

Facoltà di utilizzo del credito da "Superbonus 110%" in 10 anni

Come noto (vedasi, Informativa Unistudio n. 45/2022), per i crediti derivanti da comunicazioni inviate all'Agenzia delle Entrate entro il 31/10/2022 e non ancora utilizzati, il cessionario/fornitore può optare per la ripartizione (e conseguente utilizzo) degli stessi in 10 quote annuali di pari importo, previo invio da parte del cessionario/fornitore stesso di un'apposita Comunicazione telematica all'Agenzia delle Entrate (anche tramite un intermediario abilitato).

A seguito dell'entrata in vigore del "Decreto Blocca Cessioni", tale possibilità risulta estesa alle seguenti fattispecie:

1. crediti sorti a seguito degli interventi di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche (75%);
2. crediti sorti a seguito degli interventi di c.d. "sismabonus" e cd. "sismabonus acquisti";
3. crediti derivanti da comunicazioni di sconto in fattura/cessione del credito inviate all'Agenzia entro il 31/03/2023 (in luogo del previgente termine del 31/10/2022) e non ancora utilizzati.

Norme di interpretazione autentica

Sono state introdotte, con efficacia retroattiva, le seguenti norme di interpretazione autentica:

1. come evidenziato nelle Informative Unistudio n. 45/2022 e n. 6/2023, la riduzione della detrazione da 110% a 90%, in caso di interventi su parti comuni condominiali, non si applica in specifici casi. Tali casi sono "ancorati" alla data della deliberazione assembleare che autorizza i lavori ed alla data di presentazione della CILA (per maggiori dettagli, si vedano le apposite Informative).
In sede di conversione del "Decreto Blocca Cessioni" si precisa altresì che la presentazione di un progetto in variante alla CILA o al diverso titolo abilitativo richiesto in ragione della tipologia di intervento edilizio da eseguire non rileva ai fini della verifica del rispetto delle condizioni previste per mantenere l'aliquota della detrazione al 110% anche per le spese sostenute nel 2023.
Pertanto, con riguardo agli interventi su parti comuni condominiali, non rileva, agli stessi fini, l'eventuale nuova deliberazione assembleare di approvazione della suddetta variante;
2. per gli interventi diversi da quelli rientranti nel "Superbonus", ai fini dell'esercizio dell'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, la liquidazione delle spese per i lavori mediante SAL costituisce una mera facoltà e NON un obbligo;
3. le spese sostenute per l'apposizione del visto di conformità possono essere detratte anche nel caso in cui le stesse non siano ricomprese nel computo metrico e nell'asseverazione di congruità;
4. con riferimento all'obbligo di attestazione SOA (per ulteriori dettagli si veda l'Informativa Unistudio n. 30/2022), si conferma che:

- a. per i contratti di appalto o subappalto stipulati tra il 21/05/2022 e il 31/12/2022, è richiesto che entro l'1/01/2023 l'impresa appaltatrice o subappaltatrice sia in possesso dell'attestazione SOA (oppure della documentazione attestante l'avvenuta sottoscrizione di un contratto per l'ottenimento della stessa);
- b. per la verifica dell'importo dei lavori (se superiore o meno a 516.000,00 euro) va considerato singolarmente ciascun contratto di appalto e ciascun contratto di subappalto;
5. si conferma la possibilità di compensare, nel Modello F24, crediti e debiti verso Enti impositori diversi, nel rispetto delle ordinarie disposizioni, in materia di Modelli F24. È quindi definitivamente confermata la possibilità di compensare crediti tributari (compresi quelli derivanti dall'esercizio delle opzioni per la cessione o lo sconto in fattura) con debiti previdenziali;
6. è possibile beneficiare dell'istituto della cd. "*remissione in bonis*" per sanare la tardiva presentazione dell'asseverazione relativa agli interventi per la riduzione del rischio sismico (cd. "*sismabonus*" ordinario, cd. "*sismabonus acquisti*" ordinario e cd. "*super sismabonus*"). È necessario, tuttavia, che la tardiva presentazione della citata asseverazione avvenga:
 - a. in caso di fruizione diretta della detrazione, entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui deve essere esercitato il diritto a beneficiare della detrazione della prima quota costante dell'agevolazione;
 - b. in caso di esercizio dell'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, entro la data di presentazione dell'apposita comunicazione da effettuare all'Agenzia delle Entrate.

Cordiali saluti.