STUDIO CACCIAVILLAN



DOTTORI COMMERCIALISTI - REVISORI LEGALI

ELIMINATA L'OPZIONE PER LA CESSIONE DEL CREDITO O PER LO SCONTO SUGLI INTERVENTI "EDILIZI"

Il D.L. 16/2/2023 n. 11 ha soppresso la possibilità di optare per la cessione del credito o per lo sconto sul corrispettivo, nel caso spese per interventi "edilizi" detraibili, a decorrere dal 17/2/2023.

L'opzione è possibile per gli interventi per i quali risultano già presentati i titoli edilizi abilitativi.

Interventi per i quali spetta il superbonus

Per gli interventi che danno diritto al superbonus (del 110%, 90%, 70% o 65%) si può sempre optare per la cessione del credito o per lo sconto a condizione che, entro il 16/2/2023:

- risulti presentata la CILA, per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini';
- risulti adottata la delibera assembleare di approvazione dei lavori e allo stesso tempo risulti presentata la CILA, per gli interventi effettuati dai condomini²;
- risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici.

Interventi per i quali spettano detrazioni diverse dal superbonus

Per gli interventi che danno diritto ad agevolazioni diverse dal superbonus (ad esempio, bonus casa del 50%, ecobonus, sismabonus, bonus barriere 75%) si può sempre optare per la cessione del credito o per lo sconto a condizione che, **entro il 16/2/2023**:

- 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;
- risulti regolarmente registrato il contratto preliminare ovvero stipulato il contratto definitivo di compravendita dell'immobile nel caso possano competere il "bonus casa acquisti 50%"³ o il "sismabonus acquisti"⁴.

Fruizione delle detrazioni in dichiarazione dei redditi

Coloro che effettueranno interventi edilizi per i quali spettano bonus fiscali potranno quindi beneficiare delle relative detrazioni fiscali soltanto in dichiarazione dei redditi.

Sono abrogate tutte quelle disposizioni che consentivano di poter cedere il credito o di optare per lo sconto per specifici interventi "edilizi" (determinati interventi volti alla riqualificazione energetica degli edifici e di riduzione del rischio sismico).

Cessionari pubbliche amministrazioni

Le Pubbliche Amministrazioni di cui all'art. 1 co. 2 della L. 196/2009 non possono acquistare i crediti d'imposta derivanti dall'esercizio delle opzioni di cessione o sconto.

Responsabilità solidale per il cessionario

Nel caso in cui sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia delle Entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti dei soggetti beneficiari.

In presenza di concorso nella violazione con dolo o colpa grave, anche i fornitori che hanno applicato lo sconto e i cessionari sono solidalmente responsabili.

Sono state introdotte disposizioni che escludono la responsabilità solidale per i cessionari nel caso dimostrino di aver acquisito il credito d'imposta e di essere in possesso della seguente documentazione richiesta:

- titolo edilizio abilitativo o dichiarazione sostitutiva per interventi in edilizia libera;

⁴ art. 16 co. 1-septies del DL 63/2013

¹ art. 119 co. 13-ter del DL 34/2020

² art. 119 co. 13-ter del DL 34/2020

³ art. 16-bis co. 3 del TUIR

STUDIO CACCIAVILLAN



DOTTORI COMMERCIALISTI - REVISORI LEGALI

- notifica preliminare dell'avvio dei lavori alla ASL, ove dovuta;
- visura catastale ante operam dell'immobile oggetto degli interventi oppure, nel caso di immobili non ancora censiti, domanda di accatastamento;
- fatture, ricevute e/o altri documenti di spesa, nonché documenti attestanti l'avvenuto pagamento delle medesime (es. bonifici);
- asseverazioni, quando obbligatorie per legge, dei requisiti tecnici degli interventi e di congruità delle relative spese, corredate da tutti gli allegati previsti dalla legge, rilasciate dai tecnici abilitati, con relative ricevute di presentazione e deposito presso i competenti uffici;
- delibera condominiale di approvazione dei lavori e tabella di ripartizione delle spese tra i condomini (nel caso di interventi su parti comuni condominiali);
- ove dovuta, documentazione prevista dall'art. 6 co. 1 lett. a), c) e d) del DM 6.8.2020 "Requisiti" (nel caso di interventi di efficienza energetica);
- visto di conformità rilasciato sull'opzione che ha "generato" il credito d'imposta;
- attestazione rilasciata dai soggetti obbligati al rispetto della disciplina in materia di antiriciclaggio, che intervengono nella cessione del credito d'imposta, di avvenuta osservanza degli obblighi di cui agli artt. 35 e 42 del DLgs. 231/2007.

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.

Aggiornato al 18 febbraio 2023