



*Ai gentili Clienti*

*Loro sedi*

**DAL 17.02.2023 STOP ALLA  
CESSIONE DEL CREDITO E  
SCONTO IN FATTURA  
IN EDILIZIA**

Gentile Cliente,

con il DL 11/2023, pubblicato sulla G.U. 16.02.2023 n. 40, il Legislatore ha sancito, con effetto immediato, il **“blocco” delle opzioni per lo sconto in fattura/cessione del credito** derivante delle spese sostenute per l'esecuzione dei interventi edilizi/di risparmio energetico agevolabili.

Le nuove disposizioni hanno effetto immediato in quanto trovano applicazione a decorrere dall'entrata in vigore del citato Decreto, **ossia dal 17.02.2023** e riguardano **tutte le fattispecie per le quali sono previste tali possibilità (sia con detrazione del 110%-90% che con detrazione nelle misure ordinarie 65% - 50%)**.

Sono espressamente escluse le fattispecie in cui al 16.02.2023 risulta già presentata la CILA/il titolo abitativo ovvero risulta registrato il contratto (anche preliminare) di compravendita, a seconda del tipo di investimento effettuato.

#### **INTERVENTI SOGGETTI AL “BLOCCO”:**

Come appena anticipato, a **decorrere dal 17.02.2023** (data di entrata in vigore del Decreto), in relazione agli interventi di seguito elencati, non è più consentito l'esercizio delle opzioni per:

- il contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto (**sconto in fattura**);
- la **cessione del credito d'imposta**.

Si ricorda che gli interventi interessati sono quelli relativi:

- al recupero del patrimonio edilizio;
- all'efficienza energetica;
- all'adozione di misure antisismiche;
- al bonus facciate (ormai non più disponibile dal 2023);
- all'installazione di impianti fotovoltaici;
- all'installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici;
- al superamento ed eliminazione di barriere architettoniche;
- al superbonus 110%.

Da ciò consegue **che i soggetti che sostengono spese per gli interventi agevolati possono soltanto utilizzare la detrazione spettante nella dichiarazione dei redditi, salvo le fattispecie espressamente previste per le quali è ancora possibile esercitare l'opzione (evidenziate nel prossimo paragrafo)**.

Resta fermo che, i **crediti già risultanti in capo ai fornitori/cessionari potranno continuare ad essere ceduti** nel rispetto delle limitazioni previste.

### FATTISPECIE PER LE QUALI È ANCORA POSSIBILE ESERCITARE L'OPZIONE:

I commi 2 e 3 dell'art. 2 del Decreto in esame prevedono che il **"blocco" non trova applicazione** al ricorrere delle seguenti fattispecie, **in essere al 16.02.2023** (data antecedente a quella di entrate in vigore del Decreto).

INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 119 (CON DETRAZIONE AL 110% - 90%)	
1	Interventi <b>diversi</b> da quelli effettuati dai condomini, per i quali al <b>16.02.2023</b> , risulti <b>presentata la Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)</b> ex. art. 119, c. 13 <sup>ter</sup> , DL 34/2020
2	Interventi effettuati dai condomini, per i quali al <b>16.02.2023</b> risulti <b>adottata la delibera assembleare di approvazione</b> dei lavori e <b>presentata la Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)</b> ex. art. 119, c. 13 <sup>ter</sup> , DL 34/2020
3	Interventi comportanti la <b>demolizione e ricostruzione</b> degli edifici per i quali al <b>16.02.2023</b> risulti <b>presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo</b>

INTERVENTI CON DETRAZIONI "ORDINARIE" (AL 65% - 50%)	
1	Interventi <b>diversi da quelli di cui all'art. 119</b> , DL 34/2020 (ad esempio recupero del patrimonio edilizio ex art. 16 <sup>bis</sup> TUIR o interventi di efficienza energetica di cui al DL n. 63/2013) per i quali al <b>16.02.2023</b> : <ul style="list-style-type: none"><li>- risulti <b>presente la richiesta del titolo abilitativo</b>;</li><li>- <b>siano già iniziati i lavori</b>, se non è richiesto il titolo abilitativo.</li></ul>
2	<b>Acquisto di unità immobiliari dall'impresa che ha ristrutturato l'edificio</b> di cui all'art. 16 <sup>bis</sup> , c. 3 TUIR e <b>acquisto di immobili rientranti nel c.d. "sisma bonus acquisti"</b> di cui all'art. 16, comma 1 <sup>septies</sup> , DL 63/2013, per i quali al <b>16.02.2023</b> risulti <b>registrato il contratto preliminare/stipulato il contratto definitivo di compravendita dell'immobile</b> .

Al ricorrere di tali fattispecie, pertanto, è possibile ancora optare per lo sconto in fattura/cessione del credito.

### DOCUMENTI PER EVITARE LA RESPONSABILITÀ SOLIDALE:

Un altro importante intervento previsto dal Decreto riguarda **l'esclusione della responsabilità solidale** dei cessionari dei bonus edilizi in presenza di alcune condizioni.

Si tratta di una norma che ha il fine di sbloccare i tantissimi crediti "incagliati".

Con l'introduzione del nuovo comma *6bis* si prevede che, pur restando ferme le ipotesi di dolo, **non c'è il concorso nella violazione e pertanto la responsabilità in solido** da parte del **cessionario o del fornitore che ha applicato lo sconto**, se costoro dimostrano di aver acquisito il credito d'imposta e di essere in possesso della seguente documentazione, relativa alle opere che hanno originato il credito d'imposta:

1	<b>Titolo edilizio abilitativo</b> per l'esecuzione degli interventi. Oppure per gli <u>interventi in regime di edilizia libera</u> , la <b>dichiarazione sostitutiva di atto notorio</b> in cui sia indicata la data di inizio lavori e attestata la circostanza che gli stessi rientrano tra quelli agevolabili.
2	<b>Notifica preliminare dell'avvio dei lavori all'ASL</b> Oppure nel caso di interventi per i quali la notifica non è dovuta in base alla normativa vigente, la <b>dichiarazione sostitutiva di atto notorio</b> .
3	<b>Visura catastale ante operam</b> dell'immobile oggetto degli interventi. In caso di <u>immobili non ancora censiti</u> , la <b>domanda di accatastamento</b> .
4	<b>Fatture, ricevute o altri documenti comprovanti le spese sostenute</b> , nonché <b>documenti attestanti l'avvenuto pagamento</b> delle stesse.
5	<b>Asseverazioni</b> , quando obbligatorie per legge, dei requisiti tecnici degli interventi e di congruità delle relative spese, corredate da tutti gli allegati di legge, rilasciate da tecnici abilitati, con relative <b>ricevute di presentazione e deposito</b> presso i competenti uffici.
6	Nel caso di <u>interventi su parti comuni condominiali</u> , la <b>delibera condominiale di approvazione</b> dei lavori e la relativa <b>tabella di ripartizione</b> delle spese tra condomini.
7	Nel caso di <u>interventi di riqualificazione energetica</u> , la documentazione prevista dall'art. 6 c.1 lett. a) c) e d) CM 06.08.2000 " <i>requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici</i> " Oppure nel caso di interventi per i quali uno o più dei predetti documenti non risultano dovuti, la <b>dichiarazione sostitutiva di atto notorio</b> che attesti tale circostanza.
8	<b>Visto di conformità</b> dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione sulle spese sostenute per le opere.
9	<b>Attestazione di avvenuta osservanza degli obblighi antiriciclaggio</b> che intervengono nelle cessioni.

Per i soggetti che acquistano i crediti d'imposta da una banca/società appartenente ad un gruppo bancario, per escludere la responsabilità in solido è sufficiente acquisire un'attestazione con la quale il cedente dichiara di essere in possesso della predetta documentazione.

Inoltre, viene specificato (art. 6quater) **che il mancato possesso della citata documentazione non costituisce, da solo, causa di responsabilità solidale per dolo/colpa grave del cessionario**, il quale può fornire, con ogni mezzo, prova della propria diligenza o non gravità della negligenza.

## **DIVIETO PER GLI ENTI LOCALI DI ACQUISIRE CREDITI D'IMPOSTA:**

Ai sensi del nuovo comma 1 *quinquies* dell'art. 121 DL 34/2020 è disposto che **le Pubbliche Amministrazioni non possono acquisire i crediti d'imposta** derivanti dall'esercizio di opzioni per lo sconto in fattura/cessione del credito.

## **CONVERSIONE DEL DECRETO IN LEGGE:**

Il Decreto Legge dovrà essere convertito dal Parlamento in Legge entro 60 giorni.

**Il parlamento sta discutendo con il Governo la possibilità di apportare modifiche anche significative alla norma compresa la possibilità per i contribuenti incapienti, che non avrebbero imposte utili per esercitare il diritto alla detrazione, di cedere comunque il credito fiscale.**

Suggeriamo pertanto di non porre in essere nuove iniziative in attesa di conoscere l'esito del confronto tra Parlamento e Governo sulla citata norma.

Distinti saluti  
**Studio AM-TAX**