



Come cambia il Superbonus per l'edilizia



AGGIORNAMENTO NORMATIVO, nuovi termini e particolarità

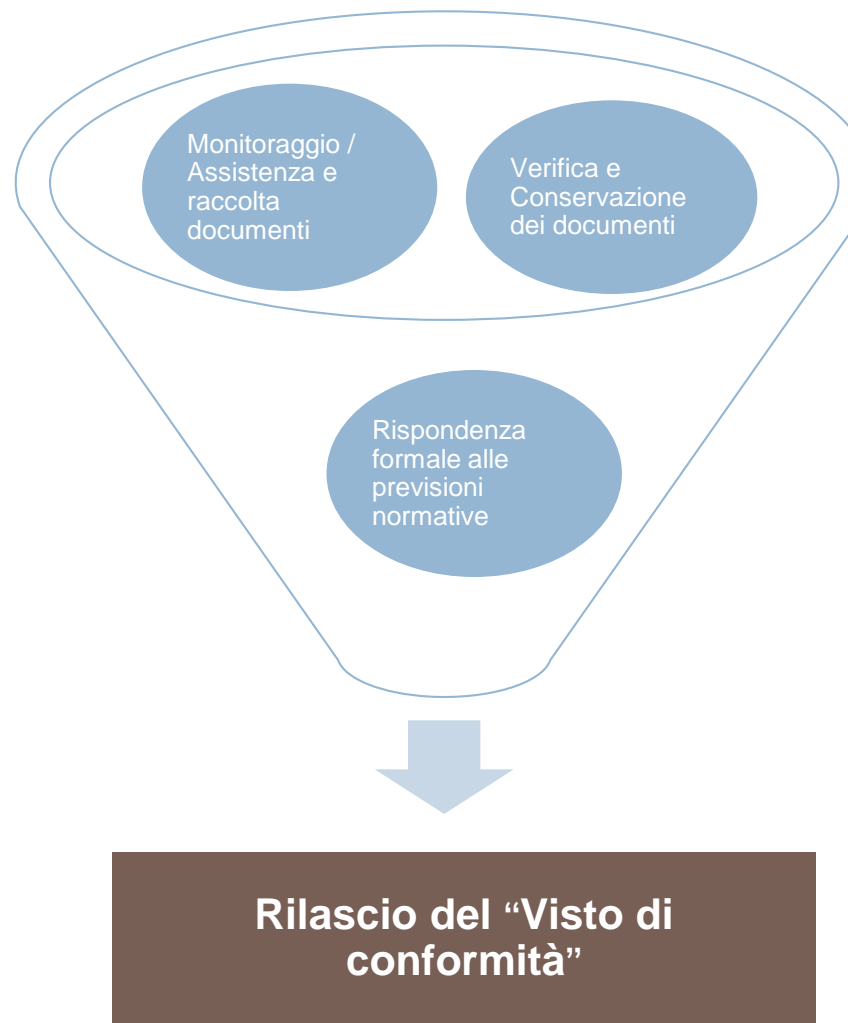


Introduzione

L'originario Decreto-Legge 19 Maggio 2020, n. 34 (c.d. decreto "Rilancio") e successive disposizioni legislative hanno elevato al 110% la detrazione fiscale per determinati interventi di efficienza energetica e riduzione del rischio sismico, per spese documentate e sostenute da persone fisiche, dal 1 Luglio 2020 al 31 dicembre 2023. Inizialmente la detrazione era da ripartire fra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo, con la possibilità di cedere la detrazione sotto forma di credito di imposta anche alle banche ed agli intermediari finanziari

Il ruolo del professionista in tale ambito è stato rappresentato essenzialmente da:

1. Monitoraggio delle fasi di sviluppo dell'appalto
2. Definizione, acquisizione e raccolta della documentazione attestante il rispetto delle norme
3. Supporto nella gestione del cassetto fiscale
4. Rilascio del "Visto di Conformità"





FONTI NORMATIVE ORIGINARIE

1. Decreto legge n. 34/2020, convertito con modificazioni con la Legge n. 77/2020 – “Decreto Rilancio”
2. Guida della Agenzia delle Entrate del Luglio 2020 – “Superbonus 110%”
3. Circolare della Agenzia delle Entrate n. 24/E del 8 Agosto 2020 – “Detrazione per interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico degli edifici, nonché opzione per la cessione o per lo sconto in luogo della detrazione previste dagli articoli 119 e 121 del Decreto legge 19 Maggio 2020, n. 34 – Primi chiarimenti”
4. Provvedimento della Agenzia delle Entrate del 8 Agosto 2020 – “Disposizioni di attuazione degli articoli 119 e 121 del Decreto Legge 19 Maggio 2020 n. 34 per l’esercizio delle opzioni relative alle detrazioni spettanti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, recupero o restauro della facciata degli edifici, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici”
5. Vari Interpelli, Risposte e Risoluzioni specifiche fornite dalla Agenzia delle Entrate
Decreto Ministero dello Sviluppo economico 6 agosto 2020 – “Requisiti tecnici per l’accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd. Ecobonus”
6. Decreto Ministero dello Sviluppo economico 6 agosto 2020 – “Requisiti delle asseverazioni per l’accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd. Ecobonus”



FONTI NORMATIVE SUCCESSIVE

1. Decreto Legge n. 77/2021 convertito in Legge n. 108/2021 – “Decreto Semplificazioni ”
 - > non è più necessaria l’attestazione sullo stato legittimo dell’immobile
 - > ammessa la CILA in variante a fine lavori oltre che una comunicazione semplificata per parti strutturali degli edifici
2. Decreto legge n. 157 del 11 novembre 2021 - “Decreto controlli” o “Decreto antifrode”
 - > estensione dell’obbligo del visto di conformità e congruità delle spese
 - > ampliamento del potere accertativo della Agenzia delle Entrate con rafforzamento dei controlli preventivi
 - > aggiornamento del Modello di Comunicazione di opzione alla Agenzia delle Entrate
3. Legge n. 234/2021 – “Manovra 2022 ”
 - > prolungamento fino al 2023 della detrazione 110% per condomini e edifici di un unico proprietario da due a quattro unità immobiliari, con décalage della detrazione al 70% nel 2024 e 65% nel 2025
 - > proroga per interventi su unità monofamiliari ma con SAL 30% al 30.6.2022
4. Decreto legge n. 4/2022 - “Decreto Sostegni-ter”
 - > bloccate le cessioni dei crediti di imposta successive alla prima, salvo un periodo transitorio fino alle cessioni effettuate prima del 17 febbraio 2022
5. Decreto Consiglio dei Ministri del 18.2.2022
 - > prevista possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche, intermediari finanziari o imprese di assicurazione
 - > aumentate le sanzioni in caso di frodi
6. Circolare della Agenzia delle Entrate n. 33/E del 6 ottobre 2022
 - > forniti chiarimenti sulla responsabilità solidale di fornitore e cessionario
7. Decreto semplificazioni
 - > CILAS
8. Decreto antifrodi
9. Decreto Aiuti-quater
10. Legge n. 197 del 2022 - Legge di Bilancio 2023
11. Decreto legge n. 11/2023 – “Decreto cessioni “



- Il decreto Aiuti quater (la cui legge di conversione è stata pubblicata in G.U. n. 13 del 17 gennaio 2023) e la Legge di Bilancio 2023 (legge n. 197 del 2022: pubblicata in G.U. il 30.12.2022) hanno definito il nuovo **calendario delle scadenze** per il Superbonus «pieno» cambiando, fra l'altro, le regole sulle cessioni del credito
- **NOVITÀ per il 2023:**
 - 1) passaggio detrazione applicabile da 110% a 90%;
 - 2) aumento da 4 a 5 del numero totale delle possibili cessioni del credito: risulta quindi esserci una prima cessione libera fra tutti i soggetti, seguita da massimo 3 passaggi ulteriori (non più due come in precedenza), in favore di soggetti qualificati come banche, intermediari finanziari oppure assicurazioni. Infine le banche hanno un ulteriore passaggio ai loro correntisti muniti di partita IVA;
 - 3) la possibilità per le imprese che realizzano lavori con il Superbonus e hanno problemi di liquidità di accedere alle garanzie SACE per i c.d. prestiti ponte (si tratta di finanziamenti a garanzia pubblica, a corto termine, per chi ha un credito in attesa di essere incassato). Tale misura ha il fine di sbloccare il mercato edile.



- Si può usufruire della agevolazione 110%:

- quando i lavori siano effettuati su immobili unifamiliari e solo fino al 31.3.2023, a condizione che al 30.9.2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento finale
- quando sono effettuati su condomini purché la CILA sia stata presentata prima del 31.12.2022
- quando si tratta di interventi effettuati da IACP e cooperative fino al 31.12.2023 ma a patto che entro il 30 giugno 2023 i responsabili abbiano effettuato almeno il 60% dell'intervento
- per gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici, ma solo se l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo è stata presentata entro il 31.12.2022

A partire dal 2023 sono previsti requisiti di accesso al Superbonus per le villette o unità unifamiliari: solo se si tratta di prima casa, se il contribuente ha un reddito sotto i 15.000 euro variabile in base al c.d. quoziente familiare

- Con la Legge di Bilancio 2023: è stata aumento da 4 a 5 del numero totale delle possibili cessioni del credito; risulta quindi esserci una prima cessione libera fra tutti i soggetti, seguita da massimo 3 passaggi ulteriori (non più due come in precedenza), in favore di soggetti qualificati come banche, intermediari finanziari oppure assicurazioni. Infine, le banche hanno un ulteriore passaggio ai loro correntisti muniti di partita IVA.

È stato previsto inoltre che i crediti derivanti dall'esercizio delle opzioni di cessione o sconto in fattura non possono formare oggetto di cessioni parziali successivamente alla prima comunicazione dell'opzione dell'Agenzia delle Entrate; a tal fine con riferimento alle comunicazioni della prima cessione o dello sconto in fattura inviate all'Agenzia delle Entrate a partire dal 1 maggio 2022, al credito è stato attribuito un codice identificativo univoco da indicare nelle comunicazioni delle eventuali successive cessioni

Sono aumentate le sanzioni in caso di frodi per asseverazioni false e attestazioni di congruità false



- Con l'entrata in vigore del decreto legge n. 11/2023 e pubblicato in G.U. n. 40 del 16.2.2023 (c.d. «Decreto cessioni») contenente misure urgenti in materia di cessione dei crediti di cui all'art. 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n.34, è previsto che:
 - a partire dal 17.2.2023, data di entrata in vigore del decreto legge, la cessione del credito o lo sconto in fattura del Superbonus e delle altre tipologie di bonus edilizi (ecobonus, bonus ristrutturazioni, facciate, sismabonus, barriere architettoniche, colonnine di ricarica) resta possibile solo in presenza di determinate condizioni, e sostanzialmente per gli interventi già in atto o per i quali era già stato conseguito il relativo titolo abilitativo;
 - le condizioni di permanenza della cessione del credito fiscale e dello sconto in fattura operano con modalità differenti a seconda che gli interventi edilizi siano quelli previsti nell'art. 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n.34 (Superbonus) o riguardano invece interventi di natura diversa.
 - abrogata cessione del credito e sconto in fattura dal 17.2.2023 -> **ciò significa che in futuro i bonus edilizi potranno essere utilizzati unicamente in compensazione da parte del soggetto beneficiario che ha sostenuto le spese**; si torna in sostanza al sistema vigente pre-2020, quando la possibilità di sfruttare le varie tipologie di detrazioni fiscali riconducibili agli interventi edilizi era limitata alla capienza fiscale dei soggetti interessati



- Il blocco della cessione del credito e dello sconto in fattura non opera con riferimento agli interventi edilizi agevolati al 110% che, antecedentemente al 17.2.2023, siano in possesso dei requisiti previsti dall'art. 2 del decreto legge n. 11/2023, ossia se:
 - a) per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini, se alla data del 16.2.2023 sia stata presentata la Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ai sensi dell' art. 119 del DL Rilancio
 - b) nel caso di interventi effettuati da condomini se, sempre alla data del 16.2.2023, risulti adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulti altresì presentata la CILA
 - c) in caso di interventi che implicino la demolizione e ricostruzione degli edifici, qualora al 16.2.2023, risulti presentata l'istanza per l' acquisizione del titolo abilitativo richiesto dalle norme vigenti
- In presenza delle casistiche a), b), e c) i lavori potranno proseguire o iniziare potendo agli stessi essere applicate le opzioni sia per la cessione del credito a terzi sia per lo sconto in fattura
- Per quanto riguarda gli altri bonus edilizi, potranno ancora beneficiare dello sconto in fattura o della cessione del credito gli interventi edilizi, diversi da quelli che danno diritto alla detrazione del Superbonus 110%, se soddisfino le condizioni previste dal terzo comma dell'art. 2 del dl. N. 11/2023, ossia se:
 - 1) al 16.2.2023 risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo per l'esecuzione degli interventi edilizi, ove necessario,
 - 2) qualora non vi sia la necessità di alcun titolo abilitativo, qualora gli interventi siano iniziati (possibili problemi interpretativi)
 - 3) qualora, per altre tipologie di bonus edilizi risulti regolarmente registrato il contratto preliminare ovvero stipulato il contratto definitivo di vendita dell'immobile (si tratta dei bonus collegati all'acquisto di unità immobiliari ex art. 16-bis,co. 3, del testo unico delle imposte sui redditi)



RESPONSABILITA'

- con la Circolare AdE n. 23/E del 23 giugno 2023, l'agenzia delle Entrate ha spiegato che il cessionario è solidalmente responsabile, in caso di acquisto di crediti, quando ometta «il ricorso alla specifica diligenza richiesta»
- A) il **dolo** ricorre quando il cessionario è consapevole dell'inesistenza del credito, come ad esempio nel caso in cui quest'ultimo abbia preventivamente concordato con l'asserito beneficiario originario le modalità di generazione e fruizione dello stesso ovvero qualora il carattere fittizio del credito sia manifestamente evidente ad un primo esame, da chiunque condotto, e ciononostante il cessionario proceda comunque all'acquisizione e alla compensazione dello stesso nel modello F24, traendo un beneficio fiscale indebito correlato al credito inesistente;
- B) la **colpa grave** ricorre quando il cessionario abbia omissso, in termini "macroscopici", la diligenza richiesta, come, ad esempio, nel caso in cui l'acquisto dei crediti sia stato eseguito in assenza di documentazione richiesta a supporto degli stessi o in presenza di una palese contraddittorietà della documentazione prodotta dal cedente (ad esempio, nel caso in cui l'asseverazione si riferisca a un immobile diverso da quello oggetto degli interventi agevolati).



- Per quanto riguarda l'intervento sul "passato", il nuovo «Decreto Cessioni» è stato emanato per tentare di sbloccare i crediti incagliati, agendo su una delle problematiche emerse con la circolare AdE n. 23/E del 2022 (poi corretta) : la responsabilità solidale del cessionario;
- **l'art. 1, comma 1, lettera b) del Decreto-Legge 16 febbraio 2023, n. 11** ha circoscritto tale responsabilità ai soli casi di dolo, eliminandola completamente nel caso in cui i cessionari dimostrino di aver acquisito il credito di imposta, avendo acquisito prima la seguente documentazione, relativa alle opere che hanno originato il credito di imposta:
 - a) titolo edilizio abilitativo degli interventi, oppure, nel caso di interventi in regime di edilizia libera, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445), in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi di ristrutturazione edilizia posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa vigente;
 - b) notifica preliminare dell'avvio dei lavori all'azienda sanitaria locale, oppure, nel caso di interventi per i quali tale notifica non è dovuta in base alla normativa vigente, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti tale circostanza);
 - c) visura catastale ante operam dell'immobile oggetto degli interventi, oppure, nel caso di immobili non ancora censiti, domanda di accatastamento;



- Nel «**Decreto cessioni**» viene inoltre specificato anche che:
 - i) l'esclusione della responsabilità solidale vale anche con riguardo ai soggetti, diversi dai consumatori o utenti che acquistano i crediti di imposta da una banca, o da altra società appartenente al gruppo bancario della medesima banca, con la quale abbiano stipulato un contratto di conto corrente, facendosi rilasciare una attestazione di possesso, da parte della banca o della diversa società del gruppo cedente, di tutta la documentazione;
 - ii) il mancato possesso di parte 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. Sull'ente impositore grava l'onere della prova della sussistenza dell'elemento soggettivo del dolo o della colpa grave del cessionario, ai fini della contestazione del concorso del cessionario nella violazione e della sua responsabilità solidale.



CONCLUSIONI

- a) riconosciuto e rafforzato il ruolo del Dottore commercialista per quanto riguarda la diminuzione delle frodi legate alla cessione dei crediti edilizi che si estrinseca nelle verifiche documentali svolte ai fini del rilascio del «visto di conformità»
- b) nel tempo sono stati inaspriti i controlli preventivi e successivi previsti dalla legge, al fine di migliorare le misure agevolative e renderle più efficienti
- c) a quasi tre anni dalla introduzione del Superbonus 110, per quanto siano stati chiariti numerosi aspetti, sono ancora tante le difficoltà operative che coinvolgono gli operatori di mercato, non ultimo il problema dello smobilizzo dei crediti incagliati
- d) con l'introduzione del decreto legge n. 11/2023 (c.d. «Decreto cessioni»), per contrastare le frodi legate alle cessioni del credito e per rendere le misure agevolative più sostenibili per le Casse dello Stato si è bloccata la circolazione della c.d. «moneta fiscale»;
- e) ad oggi, l'ANCE (Associazione nazionale costruttori edili) stima che i crediti di imposta incagliati ammontino a circa 15 miliardi di euro, per il quale il governo sta valutando alcune opzioni tra cartolarizzazione e compensazione negli F24 pagati dalle banche per i loro clienti
- f) obiettivi UE di efficientamento energetico del patrimonio immobiliare italiano necessitano di una misura agevolativa per poter essere raggiunti entro il 2035
- g) ipotesi per il futuro: rimodulare e rendere strutturali gli incentivi finalizzati all'efficientamento energetico ed all'adeguamento antisismico degli edifici esistenti offrendo maggiore sicurezza ai soggetti interessati a tali interventi (asseveratori fiscali, asseveratori tecnici, contribuenti, banche, imprese di costruzioni, fornitori, ecc.)



Il CNDCEC ha pubblicato un documento in data 23 febbraio 2023 dal titolo “Emendamenti al decreto-legge 16 febbraio 2023, n. 11 recante “Misure urgenti in materia di cessione dei crediti di cui all'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77”.

Il documento è stato trasmesso al Governo e comprende alcuni interventi emendativi al decreto-legge n. 11 del 16 febbraio 2023 in materia di cessione di crediti da bonus edilizi.

In particolare, è stato richiesto di intervenire:

- con una norma di interpretazione autentica, su aspetti oggetto di dubbi applicativi quali la facoltà e non l'obbligo di liquidazione di stati avanzamento lavoro per gli interventi diversi dai superbonus;
- la facoltà e non l'obbligo di inclusione nelle asseverazioni tecniche dell'attestazione di congruità delle spese relative all'apposizione del visto di conformità;
- la possibilità di accedere alla remissione in bonis nel caso di presentazione dell'allegato B (asseverazione da presentarsi ai sensi del D.M. MIT 58/2017, successivamente modificato dal DM MIT 24 del 9 gennaio 2020 e integrato dal D.M. MIT n. 329/2020 per la versione Superbonus al 110%);
- il perimetro temporale e oggettivo del requisito SOA (la certificazione obbligatoria per la partecipazione a gare d'appalto per l'esecuzione di appalti pubblici di lavori) per affidamento dei lavori in ambito superbonus.

È stata inoltre richiesta proroga dei termini per la presentazione della comunicazione dell'opzione di cessione del credito o sconto in fattura per le spese sostenute nel 2022 e per le rate residue non fruite delle detrazioni riferite alle spese sostenute nel 2021, nonché la proroga dei connessi termini di messa a disposizione dei dati per la dichiarazione redditi precompilata e di trasmissione dei dati relativi alle spese sostenute dai condomini.



EMANUELE SPAGNOLETTI-ZEULI

Senior Associate

Dottore Commercialista, Auditor (Italy), Ph.D

emanuele.spagnoletti.zeuli@roedl.com

ROMA

Rödl & Partner
P.zza S.Anastasia, 7
00186 Roma

T +39-06-96701270
Fax +39-06-3223394
roma@roedl.com