

Gentili clienti

Circolare: 02/2023

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 40 del 16 febbraio 2023 il D.L. 11 sempre del 16 febbraio 2023, con cui il Governo ha apportato alcune modifiche al c.d. *superbonus*.

Di seguito le modifiche di interesse che, per effetto di quanto previsto dall'articolo 3, sono entrate in vigore a decorrere dal 17 febbraio 2023, giorno successivo a quello di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del Decreto.

Art. 1 comma 1 Lettera a) - **DIVIETO DI ACQUISTO DI CREDITI DA PARTE DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI**: viene previsto che le P.A. non possono essere cessionari dei crediti di imposta derivanti dall'esercizio delle opzioni di "Sconto in fattura" e/o "Cessione del credito" di cui all'art. 121 del D.L. 34/2020.

Art. 1 comma 1 Lettera b) - **MODIFICHE AL CONCORSO NEL DOLO DA PARTE DEL CESSIONARIO**; con la nuova norma, ferme restando le ipotesi di dolo, si esclude il concorso nella violazione, e quindi la responsabilità in solido, per il fornitore che ha applicato lo sconto e per i cessionari che hanno acquisito il credito e che siano in possesso della seguente documentazione utile dimostrare l'effettività delle opere realizzate:

- a) titolo edilizio abilitativo degli interventi, oppure, nel caso di interventi in regime di edilizia libera, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'articolo 47, D.P.R. 445/2000, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori e 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, resa ai sensi dell'articolo 47, D.P.R. 445/2000, 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;
- d) fatture, ricevute o altri documenti comprovanti le spese sostenute, nonché documenti attestanti l'avvenuto pagamento delle spese medesime;

- e) 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;
- f) nel 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;
- g) nel caso di interventi di efficienza energetica, la documentazione prevista dall'articolo 6, comma 1, lettere a), c) e d), Decreto Mise 6 agosto 2020, oppure, nel caso di interventi per i quali uno o più dei predetti documenti non risultino dovuti in base alla normativa vigente, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'articolo 47, D.P.R. 445/2000, che attesti tale circostanza;
- h) visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesti la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione sulle spese sostenute per le opere, rilasciato ai sensi dell'articolo 35, D.Lgs. 241/1997, dai soggetti indicati all'articolo 3, comma 3, lettere a) e b), del regolamento di cui D.P.R. 322/1998, e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei Caf;
- i) un'attestazione rilasciata dai soggetti obbligati di cui all'articolo 3, D.Lgs. 231/2007, che intervengono nelle cessioni, di avvenuta osservanza degli obblighi di cui agli articoli 35 e 42, D.Lgs. 231/2007.

L'esclusione dalla responsabilità in solido opera anche con riguardo ai soggetti, diversi dai consumatori o utenti, come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera a), Codice del consumo, 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 sopracitata.

Art. 2 - MODIFICHE IN MATERIA DI CESSIONE DEI CREDITI FISCALI: non è più consentito, in relazione agli interventi di cui all'articolo 121, comma 2, D.L. 34/2020, (recupero patrimonio edilizio, efficienza energetica e “**superbonus 110%**”, misure antisismiche, facciate, impianti fotovoltaici, colonnine di ricarica barriere architettoniche ecc.) **l'esercizio delle opzioni di cui all'articolo 121, comma 1, lettere a) (sconto in fattura) e b) (cessione del credito).**

Il divieto non trova applicazione in riferimento alle opzioni relative alle spese sostenute per gli interventi di cui all'articolo 119, D.L. 34/2020, per i quali in data antecedente al 17 febbraio 2023:

- a) per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini risulta presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, D.L. 34/2020;

b) per gli interventi effettuati dai condomini risulti adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, D.L. 34/2020;

c) per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo. Inoltre, il divieto non trova applicazione anche per le opzioni relative alle spese sostenute per gli interventi diversi da quelli di cui all'articolo 119, D.L. 34/2020, per i quali in data antecedente al 17 febbraio 2023:

a) risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;

b) per gli interventi per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo, siano già iniziati i lavori;

c) risulti regolarmente registrato il contratto preliminare ovvero stipulato il contratto definitivo di compravendita dell'immobile nel caso di acquisto di unità immobiliari ai sensi dell'articolo 16-bis, comma 3, Tuir, o ai sensi dell'articolo 16, comma 1-septies, D.L. 63/2013.

VARIE

PROROGA TERMINE CESSIONE DEL CREDITO E INVIO SPESE EDILIZIE CONDOMINIALI: in sede di conversione del "Decreto Milleproroghe", viene stabilita la **proroga dal 15 marzo 2023 al 31 marzo 2023**, del termine per l'invio della comunicazione all'Agenzia delle entrate dell'esercizio dell'opzione alternativa alla detrazione fiscale (sconto in fattura e cessione del credito) prevista per le spese sostenute nel 2022 per alcuni interventi edilizi.

Viene prorogato alla stessa data il termine entro cui gli **amministratori di condominio** sono tenuti a trasmettere all'Agenzia delle entrate le spese relative ad interventi effettuati sulla parte comune degli edifici residenziali.

Come di consueto, lo Studio è a Vostra disposizione per qualsiasi approfondimento in materia.

Spinea, 27 febbraio 2023

Studio Cupoli