

CIRCOLARE 10/2023 DEL 20 FEBBRAIO 2023

STOP A CESSIONE DEI CREDITI E SCONTO IN FATTURA PER GLI INTERVENTI EDILI PER LAVORI NON ANCORA INIZIATI

*Rif. normativi e di prassi:* DL 16.02.2023 n. 11

*In sintesi*

*In vigore dal 17 febbraio 2023 il DL che modifica radicalmente la disciplina di cessione del credito e sconto in fattura per crediti erariali derivanti da interventi edilizi.*

Di seguito le principali tre novità introdotte dal DL 16/02/2023 n. 11 in vigore dal 17/02/2023:

1. stop agli acquisti di crediti di imposta da parte di Comuni e Regioni;
2. certezza sugli obblighi degli acquirenti dei crediti di imposta che consentono loro di essere esclusi dai rischi di responsabilità tributaria solidale per concorso colposo nella violazione;
3. prosecuzione della possibilità di beneficiare dei bonus edilizi mediante le opzioni di sconto o cessione sino alla naturale scadenza prevista dall'art. 121 del DL 34/2020 (2024 e, per il superbonus 2025) solo per le spese relative a lavori i cui titoli abilitativi sono stati richiesti entro la data di entrata in vigore del decreto (17/02/2023).

## **Stop a cessione dei crediti e sconto in fattura**

Il blocco, valido per tutte le opzioni a partire dal 17 febbraio 2023 (data di entrata in vigore del decreto), è stato giustificato dall'esigenza di tutelare la tenuta dei conti pubblici. Sono comunque previste alcune eccezioni che interessano, sostanzialmente, i lavori già avviati.

Le opzioni di cessione del credito e sconto in fattura **sono ancora esercitabili solo in relazione a:**

- interventi diversi da quelli effettuati dai condomini, a condizione che in data antecedente all'entrata in vigore del decreto, abbia presentato **la Cila (Comunicazione di inizio lavori asseverata)**;
- interventi effettuati dai condomini, a condizione che in data antecedente all'entrata in

vigore del decreto oltre alla Cila, sia stata adottata la **delibera assembleare** che ha approvato l'esecuzione dei lavori;

- interventi comportanti **demolizione e ricostruzione** degli edifici a condizione che in data antecedente all'entrata in vigore del decreto sia stata presentata **l'istanza per l'acquisizione del titolo abitativo**.
- gli interventi per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo, a condizione che in data antecedente all'entrata in vigore del decreto siano già iniziati i lavori

### Responsabilità solidale acquirente del credito d'imposta - Set documentale

In particolare, si prevede che, **pur restando ferme le ipotesi di dolo**, non c'è concorso nella violazione e quindi responsabilità in solido da parte del cessionario o del fornitore che ha applicato lo sconto se costoro dimostrano di aver acquisito il credito di imposta e sono in **possesso della seguente documentazione**, relativa alle opere che hanno originato il credito di imposta:

- **titolo edilizio abilitativo degli interventi**, oppure, nel caso di interventi in regime di edilizia libera, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà 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;
- **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 che attesti tale circostanza;
- **visura catastale ante operam dell'immobile oggetto degli interventi**, oppure, nel caso di immobili non ancora censiti, domanda di accatastamento;
- **fatture, ricevute o altri documenti comprovanti le spese sostenute**, nonché documenti attestanti l'avvenuto pagamento delle spese medesime;
- **asseverazioni**, quando obbligatorie per legge, dei requisiti tecnici degli interventi e di congruità delle relative spese, corredate da tutti gli allegati di legge, rilasciate dai tecnici abilitati, con relative ricevute di presentazione e deposito presso i competenti uffici;
- 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;
- nel caso di interventi di efficienza energetica, la **documentazione prevista**

**dall'articolo 6, comma 1, lettere a), c) e d), del decreto del Ministro dello sviluppo economico**, di concerto con i Ministri dell'economia e delle finanze, dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare e delle infrastrutture e dei trasporti, del 6 agosto 2020, recante "Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd. Ecobonus", oppure, nel caso di interventi per i quali uno o più dei predetti documenti non risultano dovuti in base alla normativa vigente, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà che attesti tale circostanza;

- **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione sulle spese sostenute per le opere;
- **un'attestazione rilasciata dai soggetti obbligati alla disciplina antiriciclaggio** che intervengono nelle cessioni, di avvenuta osservanza degli obblighi previsti dalle norme in materia.

Tale esclusione riguarda anche i cessionari, non consumatori finali, che hanno un conto corrente attivo con la banca. In tal caso, è sufficiente che questi soggetti si facciano rilasciare una attestazione di possesso, da parte della banca o della diversa società del gruppo cedente, di tutta la documentazione sopra elencata.

Inoltre, viene specificato che **la mancanza della suddetta documentazione non costituisce, da sola, 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.