



Gentile Cliente,

nella giornata di venerdì 17 febbraio 2023 è stato approvato in Consiglio dei Ministri, e già pubblicato in Gazzetta Ufficiale (Serie Generale n. 40 del 16/02/2023), il Decreto Legge n. 11/2023 relativo alle nuove regole di cessione dei crediti dei bonus edilizi.

L'esecutivo delinea le nuove misure urgenti in materia di cessione dei crediti d'imposta relativi agli incentivi fiscali.

Le nuove limitazioni sono già in vigore.

Non era previsto all'ordine del giorno, integrato di tutta fretta per fare spazio alla disposizione che nessuno aspettava. Per risolvere i problemi del mercato dei crediti fiscali, il Governo Meloni decide di chiudere le cessioni. Il provvedimento approvato, infatti, dispone che dalla sua entrata in vigore, ovvero oggi, in relazione agli interventi di cui agli articoli 119 e 121, comma 2, del Decreto Legge 19 maggio 2020, n. 34, non sarà più consentito l'esercizio delle opzioni della cessione del credito e sconto sul corrispettivo.

Viene contestualmente inserito un periodo transitorio. Secondo il testo del provvedimento pubblicato in Gazzetta Ufficiale, il divieto di cessione non sarà applicabile agli interventi di cui all'articolo 119 del Decreto Legge n. 34 del 2020 per i quali in data antecedente all'entrata in vigore del provvedimento: per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, del Decreto Legge 19 maggio 2020, n. 34; 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); per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

Di pari, in merito agli interventi di cui all'articolo 121, comma 2, del Decreto Legge n. 34 del 2020 ("bonus minori"), il divieto di cessione non si applicherà agli interventi per i quali in data antecedente all'entrata in vigore del presente decreto: risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario; ove non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo, siano già iniziati i lavori; in tema di "bonus acquisti" 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, del TUIR, o ai sensi dell'articolo 16, comma 1-septies, del Decreto Legge 4 giugno 2013, n. 63.

Insieme alla neutralizzazione dell'articolo 121 del Decreto Legge n. 34 del 2020 vengono abrogate tutte le possibilità di cessione del credito di cui all'articolo 14, commi 2-ter, 2-sexies e 3.1, e all'articolo 16, commi 1-quinquies, terzo, quarto e quinto periodo, e 1-septies, secondo e terzo periodo, del Decreto Legge 4 giugno 2013, n. 63. Mai, infine, le pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, potranno costituirsi cessionarie dei crediti di imposta derivanti dall'esercizio delle opzioni di cui all'articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del Decreto Legge n. 34 del 2020.

Dovrà essere chiarito in modo ufficiale cosa si intenda per "lavori iniziati" nel caso di lavori ad edilizia libera. Non appena avremo informazioni ufficiali in proposito le comunicheremo prontamente, dovrebbero arrivare nei prossimi giorni.

Si sottolinea che il decreto non ha abrogato i bonus, cui si potrà continuare ad accedere nella forma ordinaria della detrazione dal reddito.

Parallelamente alla chiusura delle cessioni, il decreto prevede una nuova definizione del regime di responsabilità dei fornitori che applicano lo sconto sul corrispettivo e dei cessionari. Ferma restando la responsabilità in solido in caso di dolo, la responsabilità è esclusa con riguardo ai cessionari che dimostrano di aver acquisito il credito di imposta e che siano in possesso della seguente documentazione:

- titolo edilizio abilitativo degli interventi, oppure, nel caso di interventi in regime di edilizia libera, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;
- notifica preliminare dell'avvio dei lavori all'Azienda Sanitaria Locale o dichiarazione di esonero;

- documentazione fotografica o video;
- visura catastale;
- fatture, ricevute o altri documenti comprovanti le spese sostenute, nonché documenti attestanti l'avvenuto pagamento delle spese medesime;
- asseverazioni previste per la tipologia di intervento;
- 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;
- visto di conformità;
- un'attestazione rilasciata dai soggetti obbligati di cui all'articolo 3 del Decreto Legislativo 21 novembre 2007, n. 231, che intervengono nelle cessioni comunicate ai sensi del presente articolo, di avvenuta osservanza degli obblighi di cui agli articoli 35 e 42 del Decreto Legislativo n. 231 del 2007.

La mancanza di uno dei documenti fra quelli elencati non costituisce, da solo, causa di responsabilità solidale per dolo o colpa grave del cessionario, il quale potrà fornire, con ogni mezzo, prova della propria diligenza. Nessuna responsabilità, invece, per soggetti, diversi dai consumatori, che acquistano i crediti di imposta da una banca, o da altra società appartenente al gruppo bancario di quella banca, con la quale abbiano stipulato un contratto di conto corrente, facendosi rilasciare un'attestazione di possesso, da parte della banca o della diversa società del gruppo cedente, di tutta la documentazione precedentemente elencata.

Per qualsiasi informazione non esiti a contattarci, siamo come sempre, a sua disposizione.

Cordiali saluti

TBG STUDIO - STUDIO RECCINI – STUDIO RIPAMONTI