BLOCCO CESSIONE CREDITI EDILIZI: DAL 17 FEBBRAIO 2023 STOP ALL'OPZIONE PER SCONTO IN FATTURA/CESSIONE DEL CREDITO

RIFERIMENTI
- Art. 121, DL. n. 34/2020
- DL n. 11/2023

+39.0541.626348
info@studiotorroni.com
Via Emilia n. 3009
Santarcangelo (RN)

IN SINTESI

Con la pubblicazione in **Gazzetta Ufficiale del D.L. 16 febbraio 2023, n. 11**, il legislatore interviene nuovamente sulla disciplina della **cessione dei crediti.** Sono tre le previsioni di interesse: il **divieto, dal 17 febbraio 2023, di esercizio delle opzioni per cessione/sconto per la generalità degli interventi edilizi**, la puntuale **individuazione dei documenti che il cessionario/fornitore deve acquisire per essere escluso dalla cd. "responsabilità solidale"** e il **divieto per le pubbliche amministrazioni di acquisire crediti edilizi**.

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 16 febbraio 2023, n. 40, il D.L. 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 Decreto si compone di 3 articoli che prevedono, rispettivamente, quanto segue:

- **l'articolo 1** dispone il divieto per le pubbliche amministrazioni di acquisire crediti derivanti da interventi edilizi ed elenca puntualmente **i documenti che il cessionario deve acquisire** per essere escluso dalla cd. "responsabilità solidale" per dolo o colpa grave;
- **l'articolo 2** prevede che **a decorrere dal 17 febbraio 2023**, **non è più consentito l'esercizio delle "prime" opzioni per cessioni del credito e sconto in fattura** in relazione a interventi edilizi, sia superbonus che bonus "minori", fatte salve le specifiche ipotesi di cui ai commi 2 e 3 del medesimo articolo 2;
- **l'articolo 3** reca **l'entrata in vigore** delle previsioni di cui sopra, ovvero il **17 febbraio 2023**, giorno successivo a quello di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale.

BLOCCO DELLE OPZIONI PER CESSIONE/SCONTO DAL 17 FEBBRAIO 2023

L'articolo 2 del D.L. n. 11/2023 dispone che, dal 17 febbraio 2023 non è più ammesso l'esercizio dell'opzione per sconto in fattura o cessione del credito, in relazione alle spese sostenute per gli interventi edilizi individuati dal comma 2 dell'art. 121, D.L. n. 34/2020, agevolabili quindi:

- sia ai fini del superbonus,
- sia ai fini dei bonus cd. "minori" (vale a dire, ecobonus, sismabonus, recupero edilizio, bonus facciate, acquisto di unità immobiliari site in fabbricati totalmente ristrutturati, acquisto di case antisismiche).

BLOCCO CESSIONE CREDITI EDILIZI: DAL 17 FEBBRAIO 2023 STOP ALL'OPZIONE PER SCONTO IN FATTURA/CESSIONE DEL CREDITO

In sostanza, **dal 17 febbraio 2023**, il beneficio fiscale spettante in relazione agli interventi edilizi può essere recuperato **unicamente in dichiarazione dei redditi**, in forma di detrazione dall'imposta lorda fatte salve le specifiche ipotesi di seguito illustrate.

Si noti che le previsioni del D.L. n. 11/2023 agiscono **solo in relazione alle cd. "prime opzioni"**: per i crediti già formati in capo ai fornitori e cessionari sono ancora ammesse le cessioni successive, fermo restando il rispetto delle condizioni e limitazioni stabilite dall'articolo 121.

Fattispecie per le quali è ancora possibile esercitare l'opzione

I commi 2 e 3 dell'articolo 2 prevedono che il "blocco" della possibilità di optare per sconto in fattura o cessione del credito, non si applica agli interventi per i quali, al 16 febbraio 2023:

- risulti presentata la documentazione edilizia e,
- qualora eseguiti su parti comuni del condominio, sia stata adottata la delibera assembleare.

Anche dal 17 febbraio 2023 in poi è quindi possibile effettuare l'opzione per cessione del credito o sconto in fattura per le seguenti fattispecie:

A. *Interventi superbonus (art. 119, d.l. n. 34/2020):*

1. **Interventi diversi** da quelli effettuati dai **condomini**, per i quali **al 16 febbraio 2023** risulti **presentata la Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)** ex art. 119, comma 13-ter, D.L. n. 34/2020.
2. **Interventi** effettuati dai **condomini**, per i quali al **16 febbraio 2023** risulti **adottata la delibera assembleare** di approvazione dei lavori e **presentata la Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)** ex art. 119, comma 13-ter, D.L. n. 34/2020.
3. **Interventi** comportanti la **demolizione e ricostruzione** degli edifici per i quali **al 16 febbraio 2023** risulti **presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo**.

B. *Interventi con detrazioni "ordinarie":*

- **Interventi diversi** da quelli di cui cui all'art. 119, D.L. n. 34/2020 per i quali al 16 febbraio 2023:
  - risulti **presentata la richiesta del titolo abilitativo**;
  - siano già iniziati i lavori, se non è richiesto il titolo abilitativo.
- Acquisto di "**immobili ristrutturati**" (con recupero edilizio, ex art. 16-bis, comma 3, TUIR) e acquisto di "**case antisismiche**" (sismabonus acquisti, ex art. 16, comma 1-septies, D.L. n. 63/2013) per i quali **al 16 febbraio 2023** risulti **registrato il contratto preliminare o stipulato il contratto definitivo di compravendita** dell'immobile.

DOCUMENTI PER EVITARE LA RESPONSABILITÀ SOLIDALE

In presenza di opzione per lo sconto in fattura / cessione del credito per le spese sostenute per interventi edilizi agevolati (detrazioni dal 50% al 110%) l'art. 121, DL n. 34/2020:

- **al comma 5 dispone che:**

"qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia delle entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti dei soggetti di cui al comma 1 (i beneficiari della detrazione che hanno sostenuto le spese per gli interventi agevolati e optato per lo sconto in fattura / cessione del credito)".

- **al comma 6 dispone che:**

"il recupero dell'importo di cui al comma 5 è effettuato nei confronti del soggetto beneficiario di cui al comma 1, ferma restando, in presenza di concorso nella violazione con dolo o colpa grave, oltre all'applicazione dell'articolo 9, comma 1 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari per il pagamento dell'importo di cui al comma 5 e dei relativi interessi".

BLOCCO CESSIONE CREDITI EDILIZI: DAL 17 FEBBRAIO 2023 STOP ALL'OPZIONE PER SCONTO IN FATTURA/CESSIONE DEL CREDITO

Ora con l'introduzione del **nuovo comma 6-bis** è fornito l'elenco della **documentazione** che, ferme restando le ipotesi di dolo, il **fornitore che ha applicato lo sconto / cessionario deve possedere** affinché sia **escluso il concorso nella violazione** e pertanto la **responsabilità in solido**. In particolare, è richiesto il possesso della seguente documentazione.

1. **Titolo edilizio abilitativo per l'esecuzione degli interventi.** Per gli interventi in regime di edilizia libera, dichiarazione sostitutiva di atto notorio ex art. 47, n. 445/2000, in cui sia indicata la data di inizio lavori ed attestata la circostanza che gli stessi rientrano tra quelli agevolabili.
2. **Notifica preliminare** dell'avvio dei lavori all'ASL / dichiarazione sostitutiva di atto notorio ex art. 47, n. 445/2000 se non richiesta.
3. **Visura catastale ante operam** dell'immobile oggetto degli interventi. In caso di immobili non ancora censiti, domanda di accatastamento.
4. **Fatture, ricevute o altri documenti** comprovanti le spese sostenute, nonché documenti attestanti l'avvenuto pagamento delle stesse.
5. **Asseverazioni previste dalla normativa di riferimento**, per requisiti tecnici degli interventi e la congruità delle spese, con i relativi allegati, nonché le ricevute di presentazione e deposito presso i competenti Uffici.
6. Per gli interventi su parti comuni di edifici condominiali, **delibera condominiale di approvazione dei lavori** e **relativa tabella di ripartizione delle spese** tra i condomini.
7. Per gli interventi di efficienza energetica, **la documentazione richiesta dall'art. 6, comma 1, lett. a), c) e d), DM 6.8.2020**, "Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici". Per gli interventi per i quali uno o più dei predetti documenti non risultino dovuti, dichiarazione sostitutiva di atto notorio ex art. 47, n. 445/2000 che attesti tale circostanza.
8. **Visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione attestante la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione, rilasciato da un professionista abilitato / responsabile fiscale CAF imprese.
9. **Attestazione di avvenuta osservanza degli obblighi antiriciclaggio** di cui agli artt. 35 e 42, D.Lgs. n. 231/2007, rilasciata dai soggetti obbligati di cui all'art. 3, D.Lgs. n. 231/2007 che intervengono nelle cessioni.

Per i **correntisti "professionali"** che acquistano i crediti edilizi dalla propria **banca** o **società appartenente ad un gruppo bancario**, la responsabilità in solido è esclusa in presenza di **un'attestazione**, con la quale il soggetto cedente **dichiara** di essere **in possesso** della predetta **documentazione**.

N.B. Il nuovo **comma 6-quater** dell'articolo 121, D.L. n. 34/2020, specifica che **il mancato possesso della documentazione sopra elencata non rende "automaticamente" responsabile in solido il cessionario o fornitore**, che all'uopo, può fornire con ogni mezzo prova della propria diligenza o non gravità della negligenza.
È inoltre espressamente previsto che **continua a gravare sull'Ente impositore l'onere della prova** della sussistenza dell'elemento soggettivo del **dolo o colpa grave del cessionario,** per il concorso nella violazione e la propria responsabilità solidale, fermo restando che, per i crediti oggetto di cessione, siano stati acquisiti il visto di conformità e le asseverazioni e attestazioni richieste dagli artt. 119 e 121, DL n. 34/2020.

STOP AD ACQUISIZIONE CREDITI DA PARTE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

Introducendo il nuovo comma 1-quinquies all'art. 121, DL n. 34/2020 è disposto che **le Pubbliche Amministrazioni** di cui all'art. 1, comma 2, Legge n. 196/2009, **non possono acquisire i crediti d'imposta derivanti dall'esercizio delle opzioni** per lo sconto in fattura / cessione del credito di cui al citato art. 121.

Lo Studio ed il suo Team Fiscale rimangono a disposizione per ulteriori approfondimenti o richiesta di informazioni.
Cordiali saluti