

Incontri del Martedì

Le novità sui bonus edilizi

Relatore dott. Marco Iannace

7 Marzo 2023, Via Fontana 1, Milano (e On-Demand)



Decreto Rilancio (DL 34/2020)

In origine, l'articolo 121 del DL 34/2020 (cosiddetto Decreto Rilancio) ha introdotto la possibilità di cedere le detrazioni per interventi «edilizi» le cui spese vengano sostenute tra il 2020 e il 2021 (poi prolungato fino al 2024). Le detrazioni "edilizie" per le quali risulta possibile esercitare le opzioni sono quelle elencate dal comma 2 del medesimo articolo e, cioè gli interventi relativi a:

1. interventi di recupero del patrimonio edilizio;
2. acquisti di unità immobiliari in edifici ristrutturati;
3. interventi di installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo integrati negli impianti;
4. interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche;
5. interventi di riqualificazione energetica di cui all'art. 14 del DL 63/2013 (c.d. "ecobonus");
6. sismabonus;
7. interventi di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti (c.d. "bonus facciate");
8. interventi di installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

Decreto Rilancio (DL 34/2020)

In seguito a tale intervento normativo, il contribuente può optare per tre diverse modalità di detrazione:

1. Detrazione classica in 10 anni in dichiarazione dei redditi;
2. Contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, da parte dei fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, cedibile dai medesimi ad altri soggetti;
3. Cessione della detrazione ad un soggetto diverso dal fornitore dei servizi che potrà utilizzare il credito d'imposta con la stessa periodicità del contribuente o cederlo ad altri soggetti.

DL Antifrode (DL 11.11.2021 n. 157)

Con la pubblicazione avvenuta in data 11/11/2021 del DL 157 (cd Decreto Antifrode) in Gazzetta Ufficiale sono state introdotte nuove disposizioni con la finalità di contrastare comportamenti fraudolenti nell'esercizio della detrazione edilizia e, soprattutto, nei casi di cessione del credito o sconto in fattura. Le disposizioni sono entrate in vigore il giorno seguente alla pubblicazione in Gazzetta, cioè il 12/11/2021.

La principale novità (neo-introdotta comma 1-ter al Decreto Rilancio) riguarda l'obbligo per il contribuente che decide di optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito (opzioni 2 e 3 della precedente slide, non per l'utilizzo diretto in dichiarazione dei redditi) di ricevere:

- Visto di congruità (Asseverazione) – Rilasciato da tecnici abilitati che asseverino la congruità delle spese sostenute secondo le disposizioni dell'art. 119 co. 13-bis del DL 34/2020;
- Visto di conformità – Rilasciato da commercialista o altro soggetto iscritto all'elenco dei soggetti abilitati all'apposizione del visto di conformità.

Visto di congruità (Asseverazione dei prezzi)

La nuova normativa impone ai tecnici abilitati di "*asseverare la congruità delle spese sostenute secondo le disposizioni dell'articolo 119, comma 13-bis*", il quale statuisce che "*ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese si fa riferimento ai prezzi individuati dal decreto di cui al comma 13, lettera a)*", oltre che, per talune categorie di beni, ai valori massimi che saranno stabiliti nel prossimo futuro con apposito decreto del Ministro della Transizione ecologica.

Il "*decreto di cui al comma 13, lettera a)*" è il DM 6.8.2020 "Requisiti", il cui allegato A, al punto 13, individua quali prezzi di riferimento quelli regionali e/o quelli DEI.

Visto di conformità

Una volta processato il visto di congruità, è necessario che il contribuente riceva il visto di conformità sulla detrazione spettante relativamente alle spese sostenute.

Il professionista incaricato dovrà rilasciare tale dichiarazione sulla base della documentazione ricevuta dal contribuente (ivi compreso il visto di congruità) e/o rinvenibile dai pubblici registri (vedi check list dell'ODCEC Torino e del Consiglio Nazionale).

Una volta verificata la documentazione, il soggetto che appone il visto di conformità sarà anche il soggetto che potrà, esclusivamente, trasmettere la comunicazione di cessione del credito per le singole unità immobiliari mentre per gli interventi sulle parti comuni rimane la possibilità che sia l'amministratore di condominio (anche tramite intermediario) ad inviare la comunicazione relativa alla cessione del credito.

Per quali spese?

In una risposta aggiornata al 22.11.2021 prima e nella circolare 16/2021 poi, l'Agenzia delle Entrate ha sottolineato che il co. 1-ter dell'art. 121 del DL 34/2020 *"si applica, in via di principio, alle comunicazioni trasmesse in via telematica all'Agenzia delle entrate a decorrere dal 12 novembre 2021 (data di entrata in vigore del decreto-legge n. 157 del 2021)"*.

L'Agenzia, tuttavia, ha ritenuto che l'obbligo di apporre il visto di conformità alla comunicazione dell'opzione e l'obbligo di attestazione della congruità delle spese non sussiste per quei contribuenti in buona fede *"che abbiano assolto il relativo pagamento a loro carico ed esercitato l'opzione per la cessione, **attraverso la stipula di accordi tra cedente e cessionario**, o per lo sconto in fattura, **mediante la relativa annotazione**, anteriormente alla data di entrata in vigore del Decreto anti-frodi, anche se non abbiano ancora provveduto alla comunicazione all'Agenzia delle entrate»*.

Cessione delle rate non fruite

L'obbligo del rilascio del visto di conformità e dell'attestazione della congruità delle spese si applica, di conseguenza, anche alle comunicazioni di cessione del credito concernenti le rate residue non fruite delle detrazioni riferite alle spese sostenute nell'anno 2020, per gli interventi ammessi ai bonus diversi dal superbonus 110%, il cui accordo di cessione è perfezionato successivamente al 12.11.2021.

Legge di Bilancio 2022 (L. 30.12.2021 n. 234)

A ulteriore integrazione della normativa, è intervenuta anche la Legge di Bilancio 2022 che, oltre a prorogare i termini temporali dei bonus edilizi già vigenti, ha espresso due esclusioni per gli obblighi di visto di conformità dei dati e attestazione di congruità delle spese.

In particolare, tali obblighi non si applicano agli interventi, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio, che:

1. rientrano tra le opere già classificate come attività di «edilizia libera»;
2. oppure sono di importo complessivo non superiore a 10.000,00 Euro, fermo restando il "**divieto di effettuare suddivisioni in lotti contrattuali o comunque frazionamenti dei lavori al solo fine di eludere l'applicazione delle disposizioni di cui al periodo precedente**".

In ogni caso, le predette cause di esclusione dagli obblighi di visto di conformità e attestazione di congruità non operano nel caso in cui si tratti di interventi le cui spese sono agevolate con il cosiddetto bonus facciate.

Detraibilità dei visti

In parallelo alla generalizzazione degli obblighi di visto di conformità dei dati e attestazione di congruità delle spese, nel caso di esercizio di una delle due opzioni di cui all'art. 121 del DL 34/2020, l'art. 1 co. 29 della Legge di Bilancio introduce nel corpo dell'art. 121 anche l'espressa previsione della detraibilità delle spese sostenute per il rilascio dei predetti visti e attestazioni, armonizzando in questo modo il quadro disciplinare a quanto già prevedeva il co. 15 dell'art. 119 del DL 34/2020 nell'ambito della disciplina del superbonus 110%.

Su questo tema si è anche espressa la DRE Lombardia (904-2020/2022) secondo cui è necessario che l'onorario professionale per l'apposizione del visto debba rientrare nel computo metrico per poter essere detratto.

DL 16.02.2023 n. 11

Con la pubblicazione avvenuta in data 16/02/2023 del DL 11 in Gazzetta Ufficiale sono state introdotte due nuove disposizioni con la finalità di meglio regolamentare il mercato dei crediti d'imposta derivanti da interventi edilizi. In particolare, la norma si è mossa in due direzioni:

1. Limitazione della responsabilità solidale dei fornitori o dei cessionari dei crediti d'imposta derivanti da interventi "edilizi" per i quali si è optato ai sensi delle lett. a) e b) dell'art. 121 del DL 34/2020;
2. Soppressione della possibilità di esercitare dette opzioni a decorrere dal 17 febbraio 2023 per «lavori nuovi».

Limitazione responsabilità solidale

Con l'obiettivo di sbloccare un mercato oggettivamente ingessato, il DL 11/2023, all'articolo 1, reca una modifica attesa da tempo in merito alla responsabilità del soggetto che acquista un credito d'imposta relativo a interventi edilizi.

Infatti, il rischio per i cessionari (anche quelli più accorti, tralasciando gli operatori «meno avveduti» o i soggetti chiaramente non in buona fede) era la possibile contestazione di “concorso nella violazione” qualora il credito ceduto non fosse totalmente o in parte non spettante.

La norma, in sostanza, tipizza i comportamenti che mettono con certezza al riparo l'acquirente da qualsivoglia contestazione di concorso nella violazione di tipo colposo, codificando nella sostanza quanto le migliori prassi suggerivano sin dal principio (come, per esempio, le check-list del Consiglio Nazionale) e anche quanto rinvenibile nella prassi dell'Agenzia delle Entrate.

Limitazione responsabilità solidale

Chiaramente, come espressamente puntualizzato dal nuovo comma 6-quater dell'art. 121 del DL 34/2020, che *“il mancato possesso di parte della documentazione di cui al comma 6-bis 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 propria 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 ai sensi del comma 6”*.

Di conseguenza, qualora l'acquirente non abbia correttamente adempiuto alla verifica della documentazione, l'ente impositore dovrà accertare il dolo o la colpa grave.

Stop alle cessioni del credito (non tutte però)

Con l'obiettivo, invece, di regolamentare il mercato dei crediti relativi a bonus edilizi da qui fino alla scadenza naturale (2024 o 2025 per il solo Superbonus), il DL 11/2023, all'articolo 2, ha deciso di mettere il punto sulle cessioni del credito, ad eccezione degli interventi per cui risultavano, alla data del 16 febbraio 2023, i titoli edilizi abilitativi o, in assenza di titoli abilitativi, erano già iniziati i lavori a tale data.

In particolare, con riguardo agli interventi Superbonus è possibile optare per la cessione della detrazione o per lo sconto sul corrispettivo in relazione alle spese sostenute entro il 31 dicembre 2025 se, in data anteriore al 17 febbraio 2023 (fino al 16 febbraio 2023 compreso quindi) solo se:

- risulti presentata la CILA per interventi diversi da quelli effettuati dai condomini;
- risulti adottata la delibera assembleare di approvazione dei lavori e risulti presentata la CILA per gli interventi effettuati dai condomini (è, quindi, necessario che sussistano contestualmente entrambi i requisiti);
- risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici.

Stop alle cessioni del credito (non tutte però)

In relazione agli interventi che danno diritto ad agevolazioni diverse dal Superbonus (bonus ristrutturazioni per esempio), invece, è possibile optare per la cessione della detrazione o per lo sconto in fattura per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2024 (o 31 dicembre 2025 nel caso del bonus barriera al 75%) se, in data anteriore al 17 febbraio 2023:

- risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, oppure, per gli interventi per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo, siano già iniziati i lavori (al riguardo dovrebbe poter essere sufficiente una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante la data di inizio lavori, ma sarebbe opportuno un chiarimento ufficiale che lo confermi);
- risulti regolarmente registrato il contratto preliminare ovvero stipulato il contratto definitivo di compravendita dell'immobile nel caso possano competere le detrazioni acquisti di cui all'art. 16-bis comma 3 del TUIR (c.d. "bonus casa acquisti 50%") o all'art. 16 comma 1-septies del DL 63/2013 (c.d. "sismabonus acquisti").

Quali soluzioni oggi? Casi specifici

Da un mese a questa parte ci troviamo a dover tranquillizzare (o rendere edotti) i nostri clienti in merito all'effettiva possibilità di cedere crediti con lavori già svolti o con pratiche comunali già presentate.

Per quei contribuenti che, invece, devono ancora iniziare i lavori o non hanno ancora presentato la pratica edilizia, è necessario riragionare sull'operazione alla luce dell'impossibilità di cedere il credito al fornitore o a terzi soggetti.

Tornando ai clienti con pratica già presentata, ci troviamo però spesso nella situazione in cui l'operazione era partita con l'idea di cedere il credito al fornitore (che, magari, ora si tira indietro) o alla banca (che, magari, ora si tira indietro).

Di conseguenza, che consiglio possiamo dare ai nostri clienti?

Caso specifico 1

Al netto della possibilità di detrarre gli importi direttamente in dichiarazione dei redditi (i tempi si allungano ma non bisogna riconoscere la commissione alla banca per la cessione del credito), il contribuente, se incapiente per esempio, può cedere il proprio credito ad altri soggetti privati, non avendo trovato sponda con la banca?

La risposta è positiva, poiché la prima cessione del credito può essere effettuata, da parte del contribuente che sostiene le spese, liberamente a qualunque soggetto terzo, ex articolo 121, comma 1, lettera b), DL 34/2020, e dunque, per esempio, anche al genitore.

Caso specifico 2

Ho svolto lavori di ristrutturazione ma posso sfruttare solo in parte la mia detrazione. E' possibile cedere parzialmente la detrazione?

La cessione può correttamente fare riferimento a una sola parte delle spese, potendo gestire la detrazione residua, concernente la restante parte, direttamente nella dichiarazione dei redditi.

Nel modello di comunicazione di cessione del credito non è, però, possibile gestire il trasferimento della detrazione limitatamente ad alcune annualità. Tale operazione è possibile solo in caso di cessioni successive alla prima.

Caso specifico 3

Sono un contribuente in regime forfetario e mia moglie ha delle detrazioni da bonus edilizi che non riesce a sfruttare. Posso comprare io il suo credito?

La risposta è affermativa in quanto, in questo caso, il contribuente in regime forfetario (che sarebbe incapiente se avesse svolto lui i lavori) può compensare gli importi dovuti a titolo di imposta e contributi con il credito d'imposta relativo all'acquisto di detrazioni per interventi edilizi.

Caso specifico 4

Ho svolto lavori di ristrutturazione nell'immobile di mia esclusiva proprietà ma posso sfruttare solo in parte la mia detrazione. E' possibile che parte dei lavori vengano pagati direttamente da mio padre?

Solo nell'ipotesi in cui ricorra la situazione della convivenza anagrafica tra padre e figlio, è possibile valutare l'opportunità che il padre paghi direttamente una parte delle spese in questione, fruendo così direttamente della detrazione nella sua dichiarazione ed evitando di ricorrere alla cessione del credito (non più possibile in caso di titoli abilitativi presentati o per lavori iniziati dopo il 16/02/2023).

Come precisato dalla circolare 24/E/2020, pagina 11 e seguenti, la situazione di convivenza deve sussistere all'inizio dei lavori, può essere dimostrata mediante le risultanze anagrafiche o mediante autocertificazione e deve fare riferimento a un immobile anche di proprietà esclusiva di uno dei familiari, ma comunque a disposizione del rapporto di convivenza.

Caso specifico 5

Nel caso di cessione di credito di imposta derivante da detrazioni fiscali per interventi ecobonus 110% tra privati, in cui il cessionario acquista il credito ad un valore inferiore rispetto al valore delle detrazioni effettive (paga l'80% del valore della detrazione), tale differenza costituisce reddito? Viene dunque assoggettata a imposizione fiscale?

La risposta è negativa. Se il soggetto che acquista il credito è persona fisica non esercente attività commerciale o professionale, la differenza tra il valore nominale del credito e il costo di acquisto, non costituisce reddito imponibile. Con la risposta all'interpello 105/2020, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che tale differenza non rientra tra i redditi diversi delle persone fisiche elencati tassativamente nell'articolo 67 del Tuir, né tra quelli di capitale (articoli 44 e 45 del Tuir).

Caso specifico 6

Sto attendendo una risposta dalla banca in merito all'acquisto della detrazione relativa ad interventi edilizi. Qual è il termine ultimo per la cessione?

Il termine ultimo per comunicare all'Agenzia delle Entrate l'opzione per la cessione del credito relativa ad interventi 2022, originariamente fissato al 16 marzo 2023, è stato rinviato, tramite il Decreto Milleproroghe, al 31 marzo 2023.

Dopo tale data, resta chiaramente valida l'opportunità di:

- Sfruttare in dichiarazione la rata 2022 e cedere le rate successive;
- Sfruttare in dichiarazione la detrazione nella sua interezza.

La medesima proroga riguarda le comunicazioni che gli amministratori di condominio devono trasmettere all'Agenzia delle Entrate per gli interventi effettuati sulle parti comuni dei condomini.

Quali soluzioni domani?

Una delle alternative di cui si sta molto parlando, è la soluzione, proposta da ABI e ANCE, in merito alla possibilità per la banca di compensare i crediti acquistati non solo con il proprio «plafond fiscale» ma anche con i versamenti che effettuano i propri correntisti con il tramite dei singoli istituti di credito.

In tal senso, il dato storico, riferito all'anno 2022, evidenzia come le banche abbiano effettuato questo tipo di versamenti per circa 26 miliardi di Euro contro un importo di crediti annui da utilizzare in compensazione stimato in circa 10 miliardi di Euro.

Di conseguenza, tale proposta, unitamente all'esclusione del concorso nella violazione introdotta dal DL 11/2023, potrebbe effettivamente sbloccare un mercato che, ad oggi, annovera un numero elevatissimo di impresa in affanno di liquidità e con cassetti fiscali colmi di crediti.

Lo strano caso del Superbonus

Soggetti beneficiari del superbonus	Momento di sostenimento delle spese
Post modifiche del DL 176/2022 (decreto "Aiuti-quater")	
Generalità dei soggetti previsti dal co. 9 dell'art. 119 del DL 34/2020	Dall'1.7.2020 al 30.6.2022, con aliquota 110%
<ul style="list-style-type: none"> - Condomini - Persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, per interventi su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario (o in comproprietà da più persone fisiche pro indiviso) 	<p>Dall'1.7.2020 al 31.12.2025, con aliquota:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 110% per le spese sostenute fino al 31.12.2022; - 110% o 90% per le spese sostenute nell'anno 2023; - 70% per le spese sostenute nell'anno 2024; - 65% per le spese sostenute nell'anno 2025. <p>La proroga fino al 31.12.2025 (con aliquote 110-90-70-65%) riguarda anche le persone fisiche che effettuano gli interventi sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio.</p>
Persone fisiche per interventi relativi a edifici unifamiliari o unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo	<p>Dall'1.7.2020 al 30.6.2022, con aliquota 110%.</p> <p>Il superbonus spetta al 110% per le spese sostenute entro il 31.3.2023 (ante DL 176/2022 il termine era fissato al 31.12.2022) se al 30.9.2022 (in luogo del precedente termine fissato al 30.6.2022) gli interventi non sono ultimati e sono eseguiti per almeno il 30% dell'intervento complessivo (cfr. circ. Agenzia Entrate 6.10.2022 n. 33).</p> <p>Per gli interventi avviati dall'1.1.2023, il superbonus spetta con aliquota 90% in relazione alle spese sostenute entro il 31.12.2023, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il contribuente è titolare del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento sull'unità immobiliare oggetto degli interventi; - l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale; - il contribuente ha un "reddito di riferimento" non superiore a 15.000 euro, determinato secondo le modalità stabilite dal co. 8-bis.1 dell'art. 119 del DL 34/2020.

Lo strano caso del Superbonus

Come osservato nella slide precedente, il Superbonus ha subito, con la Legge di Bilancio 2023, un'ulteriore modifica con la proroga per le persone fisiche della possibilità di beneficiare del 90% di detrazione per le spese sostenute nel 2023 sugli interventi agevolati, avviati a partire dal 1° gennaio 2023, che hanno per oggetto le c.d. “villette” (edifici unifamiliari e unità “indipendenti e autonome” di edifici plurifamiliari), a condizione di essere in possesso di tre “nuovi requisiti restrittivi”, su cui, in ogni caso, urgono chiarimenti:

1. Possesso dell'immobile a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento - **E' quindi escluso il familiare convivente del possessore?**
2. Destinazione dell'immobile ad abitazione principale – **Solo per il soggetto che sostiene la spesa oppure è sufficiente che sia l'abitazione principale di suoi parenti entro il terzo grado o affini entro il secondo?**
3. «Reddito di riferimento» del contribuente non superiore a 15.000 Euro.

Lo strano caso del Superbonus

Su questo terzo punto si potrebbe parlare per ore.

Infatti, sarebbe opportuno avere conferma che:

- A quale anno si fa riferimento? Immaginiamo anno di imposta 2022 e rigo RN1?
- Vanno aggiunti i redditi assoggettati alla c.d. “flat tax delle partite IVA individuali” e i redditi assoggettati alla c.d. “cedolare secca degli immobili”?
- Qual è il perimetro dei componenti del nucleo familiare da considerare sia ai fini della sommatoria dei redditi complessivi “individuali”, sia ai fini della determinazione del “coefficiente familiare” per il quale dividere tale sommatoria?

Lo strano caso del Superbonus

Si prenda, ad esempio, il caso di un nucleo familiare composto dal contribuente (che sostiene le spese agevolate) con reddito complessivo 2022 pari a 20.000 euro, partner con un reddito complessivo 2022 pari a 16.000 euro e due figli, di cui però uno senza redditi 2022 (quindi fiscalmente a carico) e uno non fiscalmente a carico nel 2022, perché titolare di redditi per 15.000 euro.

Secondo l'autorevole opinione di alcuni colleghi, la sommatoria dei redditi complessivi "individuali" sarebbe pari a 36.000 euro (20.000 + 16.000) e il "coefficiente familiare" andrebbe assunto in misura pari a 2,5 (1 + 1 + 0,5, non considerando il familiare non fiscalmente a carico), da cui conseguirebbe pertanto un "reddito di riferimento" pari a 14.400 euro ($= 36.000 / 2,5$), ossia inferiore alla soglia massima "consentita" di 15.000 euro.

Incontri del Martedì

Grazie dell'attenzione!

Q&A TIME

 **Marco Iannace**

7 Marzo 2023, Via Fontana 1, Milano (e On-Demand)

