

Il blocco delle cessioni dei crediti

Il D.L. n. 11/2023 approvato dal Consiglio dei Ministri del 16 febbraio 2023 e pubblicato sulla GU del 17 febbraio 2023, sancisce blocco della possibilità di cessione dei crediti edili o lo sconto in fattura per le iniziative intraprese dal 17 febbraio 2023.

Chiaramente, il provvedimento si è reso necessario per l'impossibilità di capire l'ammontare del "buco di bilancio" che si stava generando.

Il blocco, che ha l'intento di salvaguardare i conti pubblici gravati da questa onerosa misura (ad oggi si stima un carico finanziario per ogni cittadino di 2.000 euro) varrà solo per le opzioni **future** e cioè quelle relative ad interventi post 17 febbraio.

Per quanto riguarda, invece, il passato, resta tutto confermato, mentre, per i **lavori in essere** è prevista una disciplina derogatoria che, però, è soggetta ad alcune condizioni.

Nel decreto viene anche previsto che:

- le pubbliche amministrazioni non possono acquistare i bonus;
- la responsabilità in solido dei cessionari viene meno in presenza di alcune precise condizioni.

Interventi interessati dal blocco

A decorrere dal 17 febbraio 2023 (data di entrata in vigore del decreto), in relazione agli interventi sotto elencati, non è consentito l'esercizio delle opzioni per:

- il contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto (**sconto in fattura**);
- la cessione del credito d'imposta.

Per quanto riguarda gli **interventi interessati** sono quelli relativi:

- al recupero del patrimonio edilizio;
- all'efficienza energetica;
- all'adozione di misure antisismiche;
- al "bonus facciate";
- all'installazione di impianti fotovoltaici;
- all'installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici;
- al superamento ed eliminazione di barriere architettoniche;
- al "Superbonus".

Disciplina transitoria

Il blocco, abbiamo detto, è totale e vale dal 17 febbraio 2023.

È stata, però, prevista una **disciplina transitoria** con relative eccezioni per i lavori che sono già in essere.

Infatti, è previsto che il blocco **non vale** per le opzioni relative alle spese rientranti nel **Superbonus** per i quali in data antecedente al 17 febbraio:

- per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA);
- per gli interventi effettuati dai condomini risulti adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulti presentata la CILA;
- per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

Per le **altre tipologie di interventi edilizi**, diversi dal Superbonus, il blocco non si applica per gli interventi per i quali in **data antecedente** al 17 febbraio:

- risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;
- per gli interventi per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo, siano già iniziati i lavori;
- risulti regolarmente registrato il contratto preliminare ovvero stipulato il contratto definitivo di compravendita dell'immobile nel caso di acquisto di unità immobiliari da imprese di costruzione che hanno effettuato i lavori (articolo 16-bis, comma 3 TUIR).

Modifica responsabilità dell'acquirente

Altro importante intervento previsto nel decreto riguarda l'esclusione della **responsabilità solidale** dei cessionari dei bonus edilizi in presenza di alcune condizioni.

Si tratta di una norma che ha il fine di sbloccare i tantissimi crediti "incagliati".

Infatti, si è spesso verificato che, per paura di un coinvolgimento in tema di responsabilità da parte dei cessionari, i crediti vengono, da questi ultimi, rifiutati all'atto dell'acquisto rimanendo così "nella pancia" dei committenti o dei fornitori.

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**, 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.

L'esclusione da responsabilità riguarda anche i cessionari, non consumatori finali, che hanno un conto corrente attivo con la banca.

Per fuoriuscire dalla responsabilità, i cessionari è sufficiente che si facciano rilasciare una attestazione di **possesso**, da parte della banca o della diversa società del gruppo cedente, di tutta la documentazione sopra elencata.

Importante è poi la previsione che in caso di mancanza della documentazione sopra riportata, 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.