

## Superbonus e nuovo calendario

### PREMESSA

L'infinita quantità di modifiche agli articoli da 119 a 121 del D.L. 34/2020 rendono un "campo minato" la consulenza da offrire alla propria clientela.

Solo per fare una elencazione dei più recenti, passiamo del decreto "aiuti quater", alla legge di bilancio 2023 ed al recente decreto "omnibus" (DL 104/2023).

- Ricordiamo che gli interventi edilizi possono essere di **diversa natura** e, nello specifico, possono interessare parti comuni e parti di uso esclusivo. Quindi, parlare di recupero edilizio significa entrare in contatto con un complesso di norme finalizzate alla realizzazione di diverse tipologie di lavori. Oltre agli aspetti di natura tecnica che coinvolgono le figure professionali dei geometri, degli architetti, degli ingegneri e dei termotecnici, occorre valutare con attenzione le **attuali agevolazioni fiscali** finalizzati che trasformano i costi sostenuti in detrazioni fiscali o crediti d'imposta a seconda che siano utilizzati direttamente o che formano oggetto di cessione.
- La Legge 197/2022 (finanziaria 2023) ha apportato delle sostanziali modifiche anche per l'edilizia e le agevolazioni ad essa legate. Con la conversione in legge del DL 176/2022 (l'aiuti quater) vediamo alcuni interventi in tema di superbonus. Da ultimo il DL 104/2023, che anch'esso è andato a mettere pezze alle disposizioni originarie.
- Chiaramente ci interessano le modifiche più recenti in quanto hanno protratto nel tempo la possibilità di fruire delle agevolazioni sugli interventi edilizi.
- Proviamo a renderne una sintesi con la sottostante tabella dimodoché il consulente fiscale sia in condizione di fornire una puntuale attività professionale.

Scadenza superbonus					
Normativa DL 34/2020	Soggetti beneficiari	Condizione richiesta per l'agevolazione	Bonus	Scadenza	
art. 119, c. 9, lett. a)	Condominio	<ul style="list-style-type: none"> <li>• delibera esecuzione dei lavori entro il 18/11/2022;</li> <li>• CILAS entro il 31/12/2022.</li> </ul>	110%	31/12/2023	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• delibera esecuzione tra il 19/11/2022 e il 24/11/2022;</li> <li>• CILAS entro il 25/11/2022.</li> </ul>	110%		
		In assenza delle precedenti condizioni si applicano le nuove		90%	31/12/2023
				70%	31/12/2024

		percentuali.	65%	31/12/2025
	Persone fisiche proprietarie o comproprietarie di edifici da 2 a 4 unità immobiliari autonomamente accatastate	CILAS entro il 25/11/2022.	110%	31/12/2023
		In assenza delle precedenti condizioni si applicano le nuove percentuali.	90%	31/12/2023
			70%	31/12/2024
			65%	31/12/2025
Art. 119, c. 9 lett. b)	Unifamiliari	Completamento del 30% del lavoro complessivo avvenuto il 30/9/2022.	110%	31/12/2023 <b>(Nota 1)</b>
		Condizioni per il 2023: <ul style="list-style-type: none"> <li>• il contribuente titolare di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare;</li> <li>• la stessa unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale;</li> <li>• il contribuente abbia un reddito di riferimento, determinato ai sensi del c. 8-bis.1 dell'art. 119 DL 34/2020 non superiore a € 15.000.</li> </ul>	90%	31/12/2023 <b>(Nota 2)</b>
Art. 119, c. 9, lett. c) e d)	IACP e cooperative di abitazione a proprietà indivisa	Completamento del 60% del lavoro complessivo avvenuto il 30/6/2023.	110%	31/12/2023
Art. 119 c. 9 lett. d-bis)	Onlus, Associazioni di volontariato, Associazioni di promozione sociale	CILAS presentata entro il 25/11/2022.	110%	31/12/2023
			70%	31/12/2024
			65%	31/12/2025
		CILAS presentata dopo il 25/11/2022.	90%	31/12/2023
			70%	31/12/2024
			65%	31/12/2025
		Requisiti di cui all'art. 119 c. 10-bis.	110%	31/12/2025
Art. 119, c. 9, lett. a) e d-bis)	Interventi di demolizione e ricostruzione	Istanza di acquisizione del titolo presentata entro il 31/12/2022.	110%	31/12/2023
Art. 119, c. 8-ter		Ris. AE 15/2/2022 n. 8/E.	110%	31/12/2025

Interventi su edifici ricompresi nei territori colpiti da eventi sismici	Deve essere accertato (mediante scheda AeDES o documento analogo) il nesso causale tra danno dell'immobile ed evento sismico.		
Interventi su u.i. in edifici vincolati	Circ. AE 23/6/2022 n. 23/E Risp. AE 21/9/2022 n. 462	Seguono la stessa aliquota e orizzonte temporale dell'edificio vincolato stesso	
<p><b>Nota 1:</b> data modificata dal DL 104/2023 (c.d. <b>Decreto Omnibus</b>) prorogando dal 30/9/2023 al 31/12/2023 il termine finale entro cui le <b>persone fisiche</b> possono beneficiare del Superbonus 110% sulle spese sostenute per interventi agevolati, su edifici unifamiliari e unità immobiliari indipendenti autonome, purché alla data del 30/9/2022 avessero già raggiunto una percentuale di completamento dei lavori pari almeno al 30%. Con tale intervento viene allineata la proroga prevista dal DL 61/2022 (<b>Decreto Alluvione</b>) che aveva esteso al 31/12/2023 il termine per ultimare gli interventi previsti dal Superbonus 110% per le villette unifamiliari ma <b>solo</b> in caso di <b>interventi</b> effettuati su <b>unità immobiliari</b> che si trovano nei <b>territori interessati</b> dall'alluvione.</p>			
<p><b>Nota 2:</b> l'Agenzia delle Entrate ha fornito alcune precisazioni in tema di <b>proprietà mista</b>:</p>			
<p>a) con riferimento agli interventi effettuati su <b>edifici condominiali</b> nei quali la <b>prevalenza</b> della <b>proprietà dell'immobile</b> (da calcolare in base alla ripartizione millesimale) sia riferibile agli <b>IACP</b>, è stato chiarito che il condominio può applicare la disciplina prevista per tali istituti ed enti e, pertanto, secondo la disciplina vigente, fruire della detrazione del 110% per le spese sostenute fino al 31/12/2023, a condizione che alla data del 30/6/2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo (Circ. AE 8/8/2020 n. 24/E);</p> <p>b) qualora tale ultima condizione non si realizzi, l'Agenzia ritiene che possa trovare applicazione, per gli interventi effettuati su edifici condominiali. Per meglio dire, qualora non si realizzi la condizione che alla data del 30/6/2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo (Circ. AE 13/6/2023 n. 13/E):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- se ricorrono le <b>condizioni previste</b> della Finanziaria 2023 (approvazione della delibera di esecuzione lavori entro il 18/11/2022 e presentazione della CILAS entro il 31/12/2022; oppure approvazione della delibera di esecuzione lavori tra il 19 ed il 24/11/2022 e presentazione della CILAS entro il 25/11/2022) si applicano per le spese sostenute entro il 31/12/2025, dell'aliquota di detrazione nella misura del: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 110% per le spese sostenute entro il 31/12/2023;</li> <li>• 70% per quelle sostenute nell'anno 2024;</li> <li>• 65% per quelle sostenute nell'anno 2025;</li> </ul> </li> <li>- se <b>non ricorrono</b> le <b>condizioni</b> previste della Finanziaria 2023, la detrazione è nella misura del 110% per le spese sostenute entro il 31/12/2022 e nella misura del: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 90% per quelle sostenute entro il 31/12/2023;</li> <li>• 70% per quelle sostenute nell'anno 2024;</li> <li>• 65% per quelle sostenute nell'anno 2025.</li> </ul> </li> </ul>			

Vista la tabella di sintesi appena riportata, è interessante analizzare le modifiche che si sono susseguite nei provvedimenti di fine 2022 e del 2023. Ciò in quanto la tabella riporta una sintesi che richiede l'analisi delle peculiarità per accedere ai benefici fiscali.

## Le principali modifiche introdotte con il DL 176/2022 (Aiuti Quater)

La normativa rende effettive tutte le ultime modifiche che riguardano a vario titolo le **detrazioni fiscali** (Superbonus) e il meccanismo di **cessione del credito** di cui rispettivamente agli artt. 119 e 121 Decreto Rilancio.

### Diminuzione della percentuale

La normativa prevede la diminuzione della detrazione del Superbonus al 90% per le spese sostenute nell'anno 2023, indicando conseguentemente nel termine del 31/12/2022 (rispetto al previgente termine del 31/12/2023) il limite per avvalersi dell'agevolazione nella misura del 110%. Quindi, salvo altri aspetti, il beneficio spetta nella misura del 90% per le spese sostenute fino al 31/12/2023, nella misura ridotta al 70% per le spese sostenute nel 2024 e in quella ulteriormente ridotta al 65% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2025. Restano salve alcune eccezioni del 110% fino al 2025 (zone terremotate).

Quindi, la regola resta:

- 90% per le spese sostenute entro il 31/12/2023;
- 70% per le spese sostenute entro il 31/12/2024;
- 65% per le spese sostenute entro il 31/12/2025.

### Unifamiliari

Esteso il termine previsto per l'utilizzo della detrazione del 110% per le spese sostenute da **persone fisiche** sugli **edifici unifamiliari**: tale agevolazione sarà utilizzabile fino al 31/3/2023 (rispetto al precedente termine del 31/12/2022) rimanendo comunque ferma la condizione che alla data del 30/9/2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo. Successivamente, la L. 38/2023, di conversione del DL 11/2023 (decreto blocca cessioni) ha prorogato ulteriormente il termine **al 30/9/2023** il termine per avvalersi del Superbonus 110% per gli interventi realizzati sugli edifici unifamiliari e sulle unità unifamiliari funzionalmente indipendenti e autonome (vedi **nota 1** della tabella). Viene inoltre precisato, a determinate condizioni, la possibilità di avvalersi dell'**agevolazione fiscale** al 90% per tutto il 2023 per le spese sostenute per interventi realizzati su unità immobiliari dalle persone fisiche. Ma, per beneficiare della detrazione al 90% vengono poste delle condizioni:

- il contribuente deve essere titolare di **diritto di proprietà** o di diritto **reale di godimento** sull'unità immobiliare;
- la stessa unità immobiliare deve essere adibita ad **abitazione principale**;

- il contribuente deve avere un reddito di riferimento, determinato ai sensi del c. 8-bis.1 dell'articolo 119 del DL 34/2020 non superiore a € 15.000 (*il reddito di riferimento deve essere calcolato dividendo la somma dei redditi complessivi posseduti, nell'anno precedente quello di sostenimento della spesa, dal contribuente, dal coniuge del contribuente, dal soggetto legato da unione civile o convivente se presente nel suo nucleo familiare, e dai familiari, diversi dal coniuge o dal soggetto legato da unione civile, presenti nel suo nucleo familiare, che nell'anno precedente quello di sostenimento della spesa si sono trovati nelle condizioni dei requisiti reddituali previsti al comma 2 dell'articolo 12 del TUIR, per un numero di parti determinato secondo la Tabella 1-bis, allegata decreto*) cioè:

Situazione nucleo familiare	Numero di parti
Contribuente	1
Se nel nucleo familiare è presente un coniuge, il soggetto legato da unione civile o la persona convivente	Si aggiunge 1
Se nel nucleo familiare sono presenti familiari, diversi dal coniuge di cui all'art. 12 TUIR, dal soggetto legato da unione civile o dal convivente, che nell'anno precedente quello di sostenimento della spesa si sono trovati nelle condizioni previste nel c. 2 del medesimo art. 12, in numero pari a:	
Un familiare	Si aggiunge 0,5
Due familiari	Si aggiunge 1
Tre o più familiari	Si aggiunge 2
Esempi di calcolo <ol style="list-style-type: none"> <li> <b>reddito per contribuente con coniuge e due figli a carico:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Reddito complessivo nucleo familiare anno precedente: € 45.000</li> <li>Coefficiente di divisione = 3 (1 + 1 per il coniuge + 1 per i due familiari a carico)</li> <li>€ 45.000 / 3 = € 15.000. In tal caso il contribuente rientra nel perimetro;</li> </ul> </li> <li> <b>reddito per contribuente con coniuge:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Reddito complessivo nucleo familiare anno precedente: € 45.000</li> <li>Coefficiente di divisione = 2 (1 + 1 per il coniuge)</li> <li>€ 45.000 / 2 = € 22.500. In tal caso il contribuente non rientra nel perimetro.</li> </ul> </li> </ol>	

### Territori colpiti da eventi sismici e enti del terzo settore

La normativa interviene sul comma 8-ter dell'art. 119 che riconosce ai soli interventi fiscali **eco bonus** e **sisma bonus** effettuati nei comuni dei territori colpiti da **eventi sismici** la possibilità di vedersi rimborsare le spese sostenute entro il 31/12/2025 nella misura del 110%.

La norma aggiunge un nuovo periodo all'articolo stabilendo che, fermo restando quanto previsto dal comma 10-bis, anche per gli interventi ivi contemplati e sostenuti dalle **ONLUS**, dalle organizzazioni di volontariato iscritte nei registri e dalle **associazioni di promozione sociale** iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano, che svolgono attività di **prestazione di servizi socio-sanitari** e **assistenziali per gli interventi** negli

immobili adibiti a strutture sanitarie, la detrazione spetta al 110% per le spese sostenute entro il 31/12/2025.

### Cessione del credito

Viene poi stabilito che, limitatamente ai crediti d'imposta le cui comunicazioni di **cessione** o di **sconto in fattura** sono state inviate all'Agenzia delle Entrate entro il 31/10/2022, sia possibile ripartire l'utilizzo del credito residuo in 10 rate annuali di pari importo, in luogo delle originarie 4 rate. Per poter rientrare nell'allungamento sarà necessaria una comunicazione all'Agenzia delle Entrate da parte del fornitore o del cessionario, da effettuarsi in via telematica.

Viene altresì previsto che il numero di cessioni del credito previste per gli **interventi di efficientamento energetico e recupero edilizio**, dopo la prima cessione, può essere ceduto ancora al massimo per tre volte nei confronti di soggetti qualificati cioè **banche, intermediari e assicurazioni**. In sintesi, come evidenziato dai tecnici in materia, con quest'ultima modifica salgono a 5 le cessioni disponibili:

- prima **cessione libera**;
- seconda cessione a favore di banche, assicurazioni e ecc. (cessione **qualificata**);
- terza cessione a favore di banche, assicurazioni, ecc. (cessione qualificata);
- quarta cessione a favore di banche, assicurazioni, ecc. (cessione qualificata);
- quinta cessione del credito: la banca può cedere il credito a un proprio **correntista professionale o partita IVA**.

*Le predette regole sono applicabili, salvo eccezioni, fino al 16 febbraio 2023. Difatti, dal 17 febbraio 2023, il Legislatore ha imposto il divieto della cessione del credito/sconto in fattura con il DL 11/2023.*

Salvo le attuali regole del “blocco delle cessioni previste dal DL 11/2023 e delle relative eccezioni”, il Legislatore con la nuova disposizione prevista dall'articolo 25 del DL 104/2023 (**Decreto Omnibus**) ha stabilito che nelle ipotesi in cui i crediti non ancora utilizzati, derivanti dall'esercizio dello sconto in fattura o della cessione del credito, risultino non utilizzabili per cause diverse dal decorso dei termini di utilizzo dei medesimi crediti di cui all'articolo 121, comma 3, DL 34/2020:

1. l'**ultimo cessionario** è tenuto a comunicare tale circostanza all'Agenzia delle Entrate entro 30 giorni dall'avvenuta conoscenza dell'evento che ha determinato la non utilizzabilità del credito;
2. le disposizioni di cui al periodo precedente si applicano a partire **dal 1/12/2023**;
3. nel caso in cui la conoscenza dell'evento che ha determinato la non utilizzabilità del credito sia avvenuta prima del 1/12/2023, la **comunicazione è effettuata entro il 2/1/2024**;
4. la mancata comunicazione entro i termini ivi previsti comporta l'applicazione di una **sanzione amministrativa tributaria pari a 100 euro**.

Si dovrà attendere apposito provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate che conterrà le regole per tale comunicazione.

## Garanzia SACE

Per far fronte alle esigenze di numerose aziende in crisi, è stata istituita un'apposita garanzia in favore delle banche che effettuano prestiti a tali imprese. Si parla di garanzia SACE. Si prevede a tal fine che SACE possa concedere garanzie in favore di banche, istituzioni finanziarie e soggetti abilitati al credito, per finanziamenti a favore di imprese che realizzano interventi previsti dall'art. 119 DL 34/2020.

## Le principali modifiche introdotte con la Legge di Bilancio 2023

Veniamo ora alla Finanziaria 2023, la quale con l'articolo 1 comma 894 della Legge 197/2022 indica una serie di interventi rientranti nella disciplina del Superbonus a cui, a determinate condizioni, non viene applicata la diminuzione dal 110% al 90% della detrazione prevista a partire dal 2023.

Difatti, secondo la Finanziaria 2023 *“le condizioni dell'aiuti quater”* non si applicano in caso di:

- interventi diversi da quelli effettuati in condominio: agli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini per i quali, alla data del 25/11/2022, risulta presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (**CILA**).
- Delibera condominiale adottata prima del DL 176/2022: agli interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulta adottata in data antecedente alla data di entrata in vigore del DL 176/2022 sempre che tale data sia attestata, con apposita **dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà**, dall'amministratore del condominio e a condizione che per tali interventi, alla data del 31 dicembre 2022, risulti presentata la CILA.
- Delibera condominiale adottata con una data compresa tra quella dell'entrata in vigore del DL 176/2022 e il 24/11/2022: agli interventi effettuati dai condomini per i quali la **delibera assembleare** che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulta adottata in una data compresa tra quella dell'entrata in vigore del DL 176/2022 e il 24/11/2022, sempre che tale data sia attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, dall'amministratore del condominio e a condizione che per tali interventi, alla data del 25/11/2022, risulti presentata la CILA.
- Interventi di demolizione e ricostruzione: agli **interventi** comportanti la **demolizione** e la **ricostruzione** degli edifici, per i quali alla data del 31/12/2022 risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del **titolo abilitativo**.

Riepilogo delle novità della legge di bilancio 2023	
Soggetti	Condizione per ottenere il 110% per il 2023
Persona fisica proprietaria o comproprietaria di un edificio composto da 2 a 4 unità immobiliari autonomamente accatastate	Vincolo della presentazione della CILAS entro il 25/11/2022.

Edificio composto da più unità immobiliari con diversi proprietari (Condominio)	<p><u>1^ Ipotesi:</u> nel caso in cui la delibera sia stata approvata entro il 18/11/2022, allora sarà sufficiente presentare la CILAS entro il 31/12/2022.</p> <p><u>2^ Ipotesi:</u> nel caso in cui la delibera sia stata approvata tra il 19 novembre e il 24/11/2022, resta l'obbligo di presentazione della CILAS entro il 25/11/2022.</p> <p><u>3^ Ipotesi:</u> se la delibera è successiva al 25/11/2022, tutte le spese sostenute nel 2023 potranno godere di aliquota al 90%.</p> <p>Semplificando: per i condomini il deposito della CILAS è prorogato al 31/12/2022 ma solo se l'assemblea condominiale ha approvato l'esecuzione degli interventi entro il 18 novembre.</p>
	Interventi di demolizione con ricostruzione

## Nuovi limiti temporali per la cessione del credito/sconto in fattura e proroghe delle comunicazioni al fisco

Il DL 16/2/2023, n. 11 è intervenuto sulle cessioni dei crediti. Infatti, a partire dal 17/2/2023, con l'eccezione di specifiche deroghe per le operazioni già in corso, non è più possibile per i soggetti che effettuano le spese per le quali si possono ottenere bonus edilizi, optare per lo sconto in fattura né per la cessione del credito d'imposta. Tale previsione è contenuta nell'articolo 2, commi da 1 a 3-quater, il quale introduce il divieto, a partire dal 17/2/2023, di optare in luogo della fruizione diretta della detrazione per un contributo anticipato sotto forma di sconto dai fornitori dei beni o servizi o per la cessione del credito. Il testo a seguito della conversione in legge, tuttavia, inserisce una **serie di eccezioni** alle quali **non si applica la nuova disciplina**.

Nella sottostante tabella si riepilogano le deroghe al divieto di sconto in fattura o di cessione del credito.

DEROGHE AL BLOCCO		
<b>Bonus Barriere architettoniche</b>	opzioni relative alle spese sostenute per gli interventi di superamento ed eliminazione di barriere architettoniche di cui all'art. 119-ter DL 34/2020	La disposizione riconosce per le spese relative ad interventi di superamento delle barriere architettoniche, con detrazione riconosciuta al 75%, la possibilità di continuare ad avvalersi della disciplina della cessione del credito prevista dall'art. 121, co. 1, lett. a) e b) DL 34/2020

<p><b>Superbonus</b></p>	<p>interventi per i quali la cessione del credito è consentita a partire dal 17/2/2023 con intervento edilizio già avviato in data antecedente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini qualora risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata-CILA;</li> <li>• per gli interventi effettuati dai condomini qualora risulti adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulti presentata la CILA;</li> <li>• per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici qualora risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo;</li> <li>• per interventi in zone sismiche 1, 2 e 3 nonché compresi in piani di recupero o di riqualificazione urbana comunque denominati, che alla medesima data del 16/2/2023:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- risultano approvati dall'amministrazione comunale</li> <li>- abbiano contenuti progettuali di dettaglio</li> <li>- siano attuabili a mezzo di titoli semplificati</li> <li>- concorrano al risparmio energetico ed all'adeguamento sismico dei fabbricati interessati</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>IACP, ONLUS, ODV, APS</b></p>	<p>la norma, ai fini di prevenzione di eventuali frodi, specifica inoltre che tali soggetti possono avvalersi dell'opzione sopra citata a condizione che risultino già costituiti alla data di entrate in vigore del DL 11/2023, cioè dal 17/2/2023</p>	<p>cessioni di crediti derivanti da interventi posti in essere dai soggetti di cui alle lettere c), d) e d-bis) del comma 9 dell'art. 119 DL 34/2020, e quindi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "<i>in house providing</i>";</li> <li>- cooperative di abitazione a proprietà indivisa;</li> <li>- organizzazioni non lucrative di utilità sociale (Onlus), organizzazioni di volontariato (Odv) e associazioni di promozione sociale (Aps).</li> </ul>

		<p>(Si rinvia ai commi 3-bis, secondo periodo, e 3-ter dell'art. 2 DL 11/2023 per ulteriori indicazioni concernenti la sussistenza in capo ai soggetti di cui alla lettera d-bis) del comma 9 dell'art. 119 DL 34/2020 Onlus, Odv e Aps, per l'applicazione delle disposizioni in merito al calcolo dei massimali stabilite dal comma 10-bis del citato art. 119 DL 34/2020).</p>
<b>Interventi diversi dal Superbonus</b>	interventi diversi dal Superbonus per i quali in data antecedente al 17/2/2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>• risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;</li> <li>• per gli interventi per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo siano:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- già iniziati i lavori;</li> <li>- oppure, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori;</li> <li>- nel caso in cui alla data di entrata in vigore del presente decreto non risultino versati acconti, la data antecedente dell'inizio dei lavori o della stipulazione di un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori deve essere attestata sia dal cedente o committente sia dal cessionario o prestatore mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;</li> </ul> </li> <li>• risulti presentata la richiesta di titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi, con riguardo alle agevolazioni ex:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ art. 16-bis c. 1 lett. d) DPR 917/86 (<i>bonus parcheggi</i>);</li> <li>○ art. 16-bis c. 3 del DPR 917/86 (<i>bonus acquisti</i>);</li> <li>○ art. 16 c. 1-septies DL 63/2013 (<i>sismabonus acquisti</i>).</li> </ul> </li> </ul>
<b>Ulteriori deroghe</b>	cessioni di crediti derivanti da interventi riguardanti	<ul style="list-style-type: none"> <li>• interventi effettuati in relazione ad immobili danneggiati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 effettuati nei comuni dei territori colpiti da tali eventi dove</li> </ul>

		<p>sia stato dichiarato lo stato di emergenza;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• interventi effettuati in relazione ad immobili danneggiati dagli eventi meteorologici verificatisi a partire dal 15 settembre 2022 per i quali è stato dichiarato lo stato di emergenza con le deliberazioni del Consiglio dei Ministri del 16 settembre 2022 e del 19 ottobre 2022 siti nei territori delle Marche.</li> </ul>
--	--	---

Infine, con il decreto milleproroghe (DL 198/2022 conv. con la L. 14/2023), il Legislatore è intervenuto in tema di proroghe dei termini della cessione del credito e dell'invio spese edilizie condominiali.

DEROGA AL BLOCCO DELLA CESSIONE DEL CREDITO/SCONTO IN FATTURA SUPERBONUS	
<p>Le regole dello sconto in fattura/cessione del credito sono valide se in data antecedente a quella di entrata in vigore del DL 11/2023, quindi <b>fino al 16/2/2023</b>:</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini risulti:             <ul style="list-style-type: none"> <li>• presentata la (CILA) ai sensi dell'art. 119, comma 13-ter, DL 34/2020;</li> </ul> </li> <li>2. per gli interventi effettuati dai condomini risulti:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori;</li> <li>- risulti presentata la presentata la (CILA) ai sensi dell'art. 119, comma 13-ter, DL 34/2020;</li> </ul> </li> <li>3. per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici risulti:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.</li> </ul> </li> </ol>
PROROGA COMUNICAZIONI	
<p>Sconto in fattura/cessione del credito <i>decreto milleproroghe 198/2022</i></p>	<p>La comunicazione per l'esercizio delle opzioni di sconto sul corrispettivo o di cessione del credito relative agli interventi eseguiti sia sulle singole unità immobiliari, sia sulle parti comuni degli edifici, di cui all'art. 121 DL 34/2020, deve essere trasmessa all'Agenzia delle entrate entro il <b>31/3/2023</b>.</p>
<p>Interventi sulle parti comuni di edifici residenziali <i>decreto milleproroghe 198/2022</i></p>	<p>Prorogata al <b>31/3/2023</b>, per la trasmissione dei dati all'Agenzia delle Entrate dei dati relativi agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati su parti comuni di edifici residenziali, relativi alle spese sostenute</p>

	nel 2022.
Remissione in Bonis art. 2-quinquies DL 11/2023	<p>Il Legislatore intende rimettere in bonis i contribuenti rispetto al termine, fissato al 31/3/2023. Il beneficiario della detrazione può effettuare detta comunicazione anche tardivamente, con le modalità e i termini per la c.d. “remissione in bonis”, se il soggetto cessionario è una banca, un intermediario finanziario iscritto all'albo, una società appartenente a un gruppo bancario o un'impresa di assicurazione autorizzata ad operare in Italia. L'Agenzia delle Entrate, audita il 2/3/2023 in occasione dell'esame del provvedimento, ha chiarito che i contribuenti possono inviare le comunicazioni relative alle spese del 2022 anche <b>fino al 30/11/2023</b>, avvalendosi dell'istituto della c.d. remissione in bonis (art. 2, c. 1, DL 16/2012) con il versamento della <b>sanzione di 250 euro</b>. La norma proposta si applica specificamente “qualora il contratto di cessione non sia stato concluso alla data del 31/3/2023”.</p>
Fruizione in 10 anni di crediti, non ancora utilizzati, derivanti da cessione o sconto in fattura (Prov. AE 18/4/2023 n. 132123)	<p>A seguito della conversione in legge del DL 11/2023, l'Agenzia delle entrate ha evidenziato le modalità di attuazione delle disposizioni di cui all'art. 9, c. 4, DL 176/2022 – fruizione in 10 rate annuali dei crediti residui derivanti dalla cessione o dallo sconto in fattura relativi alle detrazioni spettanti per taluni interventi edilizi. La novità si applica ai crediti d'imposta relativi a interventi agevolati con <b>Superbonus, Sismabonus e Bonus barriere architettoniche</b> derivanti dalle opzioni per la prima cessione o per lo sconto in fattura comunicate alle Entrate entro il 31/3/2023. Il provvedimento specifica che la quota residua di ciascuna rata annuale dei crediti d'imposta, anche acquisita a seguito di cessioni successive alla prima opzione, e non utilizzata in compensazione, può essere <b>ripartita in 10 rate annuali di pari importo</b>. In particolare, la nuova ripartizione può essere effettuata per la quota residua delle rate dei crediti riferite:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- agli anni 2022 e seguenti, per i crediti derivanti dalle comunicazioni delle opzioni per la prima cessione o lo sconto in fattura inviate all'Agenzia delle Entrate fino al 31/10/2022, relative al Superbonus;</li> <li>- agli anni 2023 e seguenti, per i crediti derivanti dalle comunicazioni inviate all'Agenzia delle Entrate dal 1/11/2022 al 31/3/2023, relative al Superbonus, nonché dalle comunicazioni inviate fino al 31/3/2023, relative al Sismabonus e al Bonus barriere architettoniche.</li> </ul> <p>Per fruire della nuova opzione temporale, i fornitori e i cessionari potranno comunicare all'Agenzia la volontà di optare per la</p>

	rateizzazione lunga - al posto di quella originariamente prevista - semplicemente accedendo all'area riservata del sito dell'Agenzia, dove, dal <b>2/5/2023</b> , sarà attiva una nuova funzionalità all'interno della " <b>Piattaforma cessione crediti</b> ". Dal <b>3/7/2023</b> il servizio sarà attivo anche per gli <b>intermediari</b> provvisti di <b>delega</b> alla consultazione del Cassetto fiscale dei titolari dei crediti.
--	--

## Conclusioni

Come abbiamo potuto constatare, la potenziale bontà dell'agevolazione per portare gli edifici a degli standard qualitativi superiori, anche in vista della previsione della "casa green" da attuarsi entro il 2030, è piena di insidie "totalmente" burocratiche, tipiche del nostro Paese la cui inosservanza può portare anche alla perdita del credito d'imposta.

Ciò che fa ancor più sorridere e che ci rende ridicoli rispetto agli altri Paesi UE sono quelle assurde previsioni delle remissioni in bonis che servono solo a recuperare un versamento di 250 euro. Un obolo che ci allontana sempre più dalle previsioni riferite al "comportamento concludente" che, invece, rappresenta un indice di società evoluta e non arcaica (per non dire medioevale) che ci caratterizza.