

Cuneo, lì 23 febbraio 2023

Egr.

CLIENTE

Prot. n. 12/23/FISC

STOP A SCONTO IN FATTURA E CESSIONE CREDITI PER I BONUS EDILIZI... CON QUALCHE ECCEZIONE

Il Decreto legge del 16 febbraio 2023 ha **soppresso** la possibilità di esercitare le opzioni di **sconto** in fattura e **cessione** dei crediti per i bonus edilizi **a decorrere dal 17 febbraio 2023** (data di entrata in vigore del decreto).

Tale soppressione è tuttavia accompagnata da una **clausola di salvaguardia** che consente di continuare ad optare per la cessione della detrazione o lo sconto sul corrispettivo, con riguardo a tutti gli interventi per i quali, **in data anteriore al 17 febbraio 2023, risultano già presentati i titoli edilizi abilitativi**.

Per gli interventi che danno diritto al **Superbonus**, è **possibile optare per la cessione della detrazione o per lo sconto** sul corrispettivo se **in data anteriore al 17 febbraio 2023**:

- 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 (per poter ancora optare successivamente al 17 febbraio 2023 è necessario che sussistano contestualmente entrambi i requisiti. La sola delibera assembleare di approvazione dei lavori adottata *ante* 17 febbraio 2023, quindi, non consente di poter optare per cessione/sconto);
- risulti **presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo** per gli interventi comportanti la **demolizione e la ricostruzione** degli edifici.

Per gli interventi che danno diritto ad **agevolazioni diverse dal Superbonus** (bonus casa del 50%, ecobonus, sismabonus, bonus barriere 75%), invece, è **possibile optare per la cessione** della detrazione **o per lo sconto** sul corrispettivo 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);

- risulti regolarmente **registrato il contratto preliminare** ovvero stipulato il contratto definitivo di compravendita dell'immobile nel caso possano competere le detrazioni acquisti: il c.d. "bonus casa acquisti 50%" o il c.d. "sismabonus acquisti".

Tutti coloro che stanno valutando l'effettuazione di interventi "edilizi" per i quali spettano bonus fiscali e che **non** soddisfano le condizioni richieste dal nuovo Decreto Legge nella sua attuale stesura, potranno beneficiare delle detrazioni fiscali **soltanto in dichiarazione dei redditi**.

MENO RISCHI PER CHI ACQUISTA I BONUS CON I DOCUMENTI PRESCRITTI DALLA NORMA

Ferme restando le ipotesi di dolo (ossia quando il cessionario è **consapevole dell'inesistenza del credito** avendo preventivamente concordato con il beneficiario originario le modalità di generazione, e **procede comunque all'acquisizione** e alla compensazione dello stesso, traendo il beneficio fiscale indebito correlato al credito inesistente), nel Decreto Legge è stato **delineato il perimetro della responsabilità solidale** degli acquirenti dei crediti: con la conservazione dei seguenti documenti è possibile escludere il concorso nell'eventuale illecito commesso dal beneficiario, e comunque è sempre possibile dimostrare con ogni mezzo la propria buona fede:

- titolo abilitativo e notifica preliminare dell'avvio dei lavori all'ASL ove dovuta;
- visura catastale dell'immobile ante lavori;
- fatture e documentazione di avvenuto pagamento;
- asseverazioni dei requisiti tecnici e di congruità delle spese e visto di conformità;
- delibera condominiale di approvazione lavori.

Tuttavia nel Decreto si fa esclusivamente menzione all'acquirente del credito, mentre **non viene citato il fornitore che ha applicato lo sconto** in fattura. Pertanto ne dovrebbe conseguire che per tali soggetti rimanga **l'obbligo di maggiori approfondimenti** in merito alla liceità del credito, con **adozione della massima diligenza**.

