



D.L. 11/2023

ABROGAZIONE DELLA CESSIONE DEL CREDITO E DELLO SCONTO IN FATTURA PER TUTTI I BONUS EDILIZI E NUOVE TUTELE PER GLI ACQUIRENTI DEI CREDITI D'IMPOSTA

(a cura del dott. Cristoforo Florio, Consulente fiscale nazionale FIMAA Italia)

Con la presente circolare si fornisce una sintesi delle novità introdotte dal recente **D.L. 11¹ del 16/02/2023**, a seguito del quale sono stati **abrogati** gli istituti della **cessione del credito** e dello **sconto in fattura²**, previsti quale **alternativa al recupero in dichiarazione dei redditi** delle detrazioni fiscali spettanti in relazione alle spese sostenute a fronte di **interventi di riqualificazione edilizia, energetica e/o sismica degli edifici**.

In conseguenza di tale modifica normativa, dunque, le spese relative agli **interventi agevolati che hanno avuto inizio dal 17/02/2023**, secondo quanto si illustrerà nel prosieguo, non potranno più usufruire della cessione del credito e/o dello sconto in fattura ma dovranno essere **recuperate esclusivamente in dichiarazione dei redditi sotto forma di detrazione fiscale**.

COSA SONO LO SCONTO IN FATTURA E LA CESSIONE DEL CREDITO

Lo sconto in fattura e la cessione del credito sono delle **opzioni messe a disposizione dei soggetti che eseguono l'intervento di recupero** edilizio, energetico e/o sismico, **alternative al recupero in dichiarazione dei redditi** della detrazione fiscale maturata a fronte del sostenimento delle spese per i suddetti interventi. Mentre la detrazione fiscale deve essere **obbligatoriamente recuperata su un lasso temporale esteso** (10, 5 o 4 anni, in funzione della tipologia di intervento di recupero eseguita), con le opzioni in commento è possibile "monetizzare" immediatamente l'agevolazione maturata, sotto forma di un **credito cedibile ad un soggetto terzo in cambio di denaro** o mediante **l'ottenimento di uno sconto immediato da parte dell'impresa/libero professionista** che esegue l'intervento, evitando peraltro il rischio di perdere una o più rate di detrazione fiscale nel caso di **incapienza di imposta lorda** o di **possesso di soli redditi assoggettati a imposta sostitutiva** (forfettari, cedolare secca, ecc.).

Preliminarmente all'illustrazione delle novità introdotte, che prevedono peraltro anche alcuni importanti **cambiamenti a tutela dei soggetti che decidono di acquistare i crediti fiscali da bonus edilizi**, va ricordato che il D.L. 11/2023 dovrà essere **convertito in legge entro il prossimo 17/04/2023** e, con ogni probabilità, subirà una o più modifiche che saranno oggetto di analisi e commento in una prossima circolare fiscale.

1. L'abrogazione della cessione del credito e dello sconto in fattura (art. 2, c. 2, D.L. 11/2023)

Secondo la nuova normativa³, per gli **interventi di recupero** (edilizio, energetico e/o sismico) che hanno avuto **"inizio" dal 17/02/2023⁴** non è più consentita **l'opzione per lo sconto in fattura e/o per la cessione del credito⁵** (circa il concetto di "inizio" si veda quanto specificato nei successivi paragrafi 1 e 2).

¹ Il D.L. 11 del 16/02/2023 è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 40 del 16/02/2023.

² Si tratta delle opzioni previste dall'art. 121 del D.L. 34/2020.

³ Art. 2, c. 1, del D.L. 11/2023.

⁴ Data di entrata in vigore del D.L. 11/2023.

⁵ Si tratta delle opzioni previste dall'art. 121 del D.L. 34/2020.

INTERVENTI PER I QUALI È AMMESSO LO SCONTO IN FATTURA O LA CESSIONE DEL CREDITO

Sotto il **profilo oggettivo**, in base all'art. 121, c. 2, del D.L. 34/2020, si ricorda che sono ammessi allo sconto in fattura e/o alla cessione del credito:

- a) gli interventi di **recupero edilizio su parti comuni di edifici residenziali** (inclusa la manutenzione ordinaria)⁶;
- b) gli interventi di **recupero edilizio su singole unità immobiliari** residenziali e relative pertinenze (esclusa la manutenzione ordinaria)⁷;
- c) gli interventi relativi alla **realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali**, anche a proprietà comune⁸;
- d) gli interventi di **riqualificazione energetica** su edifici (inclusi quelli ammessi al Superbonus)⁹;
- e) gli interventi di **adozione di misure antisismiche** (inclusi quelli ammessi al Superbonus)¹⁰;
- f) gli interventi **recupero o restauro delle facciate** degli edifici esistenti¹¹;
- g) gli interventi di **installazione di impianti fotovoltaici** (inclusi quelli ammessi al Superbonus)¹²;
- h) gli interventi di **installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici** (inclusi quelli ammessi al Superbonus)¹³;
- i) gli interventi di **superamento ed eliminazione di barriere architettoniche**¹⁴.

Alla luce della novità introdotta, quindi, il contribuente che sostenga una o più delle spese sopra indicate in relazione ad **interventi** di recupero edilizio, energetico e/o sismico **iniziati dopo il 16/02/2023** continua a maturare una **detrazione fiscale** secondo le misure di legge, la quale potrà tuttavia essere **utilizzata esclusivamente in dichiarazione dei redditi**, non essendo più possibile optare per l'alternativa della cessione del credito e/o dello sconto in fattura.

Nulla cambia, invece, per gli interventi per i quali non era possibile - già prima del D.L. 11/2023 - optare per lo sconto in fattura e/o per la cessione del credito. Si tratta, ad esempio, del c.d. *bonus mobili e arredi*, del c.d. *bonus giardini* e della detrazione IRPEF per l'acquisto entro il 31/12/2023 degli immobili in classe energetica A o B.

2. Interventi ammessi al Superbonus: i casi in cui risulta ancora possibile la cessione del credito e/o lo sconto in fattura (art. 2, c. 3, D.L. 11/2023)

In deroga alla regola generale precedentemente illustrata, il decreto in esame prevede ancora la possibilità di **continuare ad optare per la cessione del credito e/o per lo sconto in fattura** per gli **interventi ammessi al Superbonus** per i quali sia stato **presentato il relativo titolo abilitativo prima del 17/02/2023**¹⁵.

NOTA BENE - Per gli interventi in esame, quindi, ai fini della possibilità di continuare ad applicare la cessione del credito e/o lo sconto in fattura **non rilevano**:

- **la data di pagamento delle fatture;**
- **la data di ultimazione dei lavori;**

ma esclusivamente la **data di presentazione del titolo abilitativo in base al quale vengono effettuati gli interventi agevolati**.

In particolare, la cessione del credito e/o lo sconto in fattura possono ancora essere applicati – relativamente agli interventi **ammessi al Superbonus** – nei seguenti casi:

- interventi **diversi da quelli effettuati dai condomini** → a condizione che la relativa **CILAS**¹⁶ sia stata **presentata entro il 16/02/2023**;

⁶ Art. 16-bis, c. 1, lett. a), del d.P.R. 917/86.

⁷ Art. 16-bis, c. 1, lett. b), del d.P.R. 917/86.

⁸ Art. 16-bis, c. 1, lett. d), del d.P.R. 917/86

⁹ Art. 14 del D.L. 63/2013 e art. 119 del D.L. 34/2020.

¹⁰ Art. 16, c. da 1-bis a 1-septies, del D.L. 63/2013 e art. 119 del D.L. 34/2020.

¹¹ Si tratta di una detrazione fiscale non più in vigore a partire dal 01/01/2023, prevista dall'art. 1, c. 219-220, L. 160/2019.

¹² Art. 16-bis, c. 1, lett. h), del d.P.R. 917/86.

¹³ Art. 16-ter del D.L. 63/2013.

¹⁴ Art. 119-ter del D.L. 34/2020.

¹⁵ Art. 2, c. 2, del D.L. 11/2023.

¹⁶ La *CILAS* o *CILA-S* è la CILA da utilizzare per gli interventi ammessi al Superbonus di cui all'art. 119 del D.L. 34/2020, con l'eccezione degli interventi di demolizione e ricostruzione, per i quali occorre necessariamente il permesso di costruire o la SCIA alternativa al permesso di costruire.

- interventi effettuati dai **condomini** → a condizione che la **delibera assembleare** di esecuzione dei lavori e la relativa **CILAS** siano, rispettivamente, **adottate e presentate entro il 16/02/2023**;
- interventi comportanti la **demolizione e la ricostruzione** degli edifici → a condizione che risulti **presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo entro il 16/02/2023**.

NOTA BENE - Per quel che concerne tali interventi, dunque, la norma sembrerebbe consentire lo sconto in fattura e/o la cessione del credito laddove il **titolo amministrativo per l'esecuzione dei lavori** sia stato **presentato entro il 16/02/2023**, indipendentemente dalla **data di inizio fisico dei lavori** e/o dalla **data di sostenimento delle spese agevolate**.

3. Interventi diversi da quelli ammessi al Superbonus: i casi in cui risulta ancora possibile la cessione del credito e/o lo sconto in fattura (art. 2, D.L. 11/2023)

In deroga alla regola generale illustrata al precedente paragrafo 1, il decreto in esame prevede ancora la possibilità di **continuare ad optare per la cessione del credito e/o per lo sconto in fattura** anche per gli **interventi diversi da quelli ammessi al Superbonus per i quali il relativo titolo abilitativo sia stato presentato prima del 17/02/2023¹⁷** o, in mancanza di titolo (in quanto non richiesto), per i quali i relativi **lavori abbiano avuto inizio prima del 17/02/2023**.

NOTA BENE - Ai fini della possibilità di continuare ad applicare la cessione del credito e/o lo sconto in fattura **non rilevano**, dunque:

- **la data di pagamento delle fatture;**
- **la data di ultimazione dei lavori;**

ma esclusivamente la **data di presentazione del titolo abilitativo in base al quale vengono effettuati gli interventi agevolati** oppure, in caso di mancanza di titolo (in quanto non necessario), la **data di effettivo inizio dei lavori** (salvo quanto si dirà nel prosieguo in relazione ai bonus edilizi spettanti in fase di acquisto dell'immobile).

In particolare, la cessione del credito e/o lo sconto in fattura possono ancora essere applicati – relativamente agli interventi **diversi da quelli ammessi al Superbonus** – nei seguenti casi:

- interventi per i quali è prevista la **presentazione di un titolo abilitativo** (ad es. permesso di costruire, CILA, SCIA, ecc.) → a condizione che risulti **presentata la richiesta del titolo abilitativo entro il 16/02/2023**;
- interventi per i quali **non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo** → a condizione che **siano già iniziati i lavori entro il 16/02/2023¹⁸**;
- **acquisti di unità immobiliari** facenti parte di **edifici interamente sottoposti a interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia¹⁹**, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro 18 mesi dall'ultimazione dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile → a condizione che **risulti regolarmente registrato il contratto preliminare ovvero stipulato il contratto definitivo di compravendita dell'immobile entro il 16/02/2023²⁰**;
- **acquisti di unità immobiliari** site nelle zone a **rischio sismico 1, 2 e 3**, derivanti da interventi di **demolizione e ricostruzione di interi edifici** allo scopo di ridurre il rischio sismico, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che provvedono - entro 30 mesi dalla data di conclusione dei lavori - alla successiva alienazione dell'immobile → **a condizione che risulti regolarmente registrato il contratto preliminare ovvero stipulato il contratto definitivo di compravendita dell'immobile entro il 16/02/2023²¹**.

¹⁷ Art. 2, c. 2, del D.L. 11/2023.

¹⁸ Secondo quanto emerso nel corso del convegno tenutosi a Roma il 15/03/2023, è possibile che, in fase di conversione in legge del D.L. 11/2023, la cessione del credito e/o lo sconto in fattura continueranno ad essere applicabili nei confronti di coloro che hanno pagato acconti precedentemente al 17/02/2023 oppure di coloro che possiedono un'autocertificazione delle parti con la quale si attesti che il contratto di esecuzione dei lavori è stato sottoscritto prima della predetta data.

¹⁹ Si tratta, rispettivamente, degli interventi di cui alle lett. c) e d) del c. 1 dell'art. 3 del d.P.R. 380/2001.

²⁰ Secondo quanto emerso nel corso del convegno tenutosi a Roma il 15/03/2023, è possibile che, in fase di conversione in legge del D.L. 11/2023, si dovrebbe poter optare per la cessione del credito e/o lo sconto in fattura per gli acquisti che riguardano interventi effettuati dalle imprese i cui titoli abilitativi sono stati presentati prima del 17/02/2023.

²¹ Sul punto si segnala che, secondo quanto emerso nel corso del convegno tenutosi a Roma il 15/03/2023, è possibile che, in fase di conversione in legge del D.L. 11/2023, si dovrebbe poter optare per la cessione del credito e/o lo sconto in fattura per gli acquisti che riguardano interventi effettuati dalle imprese i cui titoli abilitativi sono stati presentati prima del 17/02/2023.

NOTA BENE - Per quel che concerne gli **interventi in “edilizia libera”**, dunque, la norma sembrerebbe consentire lo sconto in fattura e/o la cessione del credito **laddove i lavori siano iniziati entro il 16/02/2023**, senza specificare quale sia la documentazione probatoria per attestare tale inizio (potrebbe trattarsi, ad esempio, di una **dichiarazione sostitutiva di atto notorio**, rilasciata in base all’art. 47 del d.P.R. 445/2000, con la quale **attestare la data di inizio dei lavori**).

Secondo il dettato normativo sopra illustrato, dunque, la cessione del credito e/o lo sconto in fattura potranno essere applicati **anche in relazione alle spese sostenute dopo il 16/02/2023**, purché queste siano relative ad **interventi “abilitati” o iniziati entro la predetta data** o, relativamente al sismabonus acquisti e al bonus per acquisto di immobili facenti parte di edifici interamente ristrutturati, a **contratti preliminari registrati o a contratti definitivi stipulati entro il 16/02/2023**.

4. La responsabilità ed i rischi per l’acquirente dei crediti fiscali da bonus edilizi (art. 1, c. 1, lett. b, del D.L. 11/2023)

In base alla nuova normativa, **il concorso per colpa grave** nelle eventuali **violazioni concernenti il credito fiscale da bonus edilizio è escluso a priori in capo al soggetto acquirente del suddetto credito** qualora quest’ultimo acquisisca la seguente **documentazione** relativa alle opere che hanno originato il credito d’imposta:

- a) **titolo edilizio** abilitativo degli interventi²²;
- b) **notifica preliminare** dell’avvio dei lavori all’ASL²³;
- c) **visura catastale ante operam** dell’immobile oggetto degli interventi²⁴;
- d) **fatture, ricevute o altri documenti comprovanti le spese sostenute**, nonché documenti attestanti l’avvenuto **pagamento delle spese** medesime;
- e) **asseverazioni**, quando obbligatorie per legge, dei requisiti tecnici degli interventi e di **congruità delle relative spese**, corredate da tutti gli allegati previsti dalla legge, rilasciate dai tecnici abilitati, con relative ricevute di presentazione e deposito presso i competenti uffici;
- f) 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;
- g) nel caso di interventi di **efficienza energetica**, la documentazione prevista dall’art. 6, c. 1, lettere a), c) e d), del D.M. 6 agosto 2020, recante “Requisiti tecnici per l’accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd. Ecobonus”²⁵;
- h) **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione che attesti la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione sulle spese sostenute per le opere;
- i) un’attestazione rilasciata dai soggetti obbligati alle **verifiche antiriciclaggio che intervengono nelle cessioni dei crediti** d’imposta derivanti da bonus edilizi, attestante l’avvenuta osservanza degli obblighi di cui agli art. 35 (obbligo di segnalazione delle operazioni sospette) e 42 (astensione dall’instaurazione/prosecuzione della prestazione) del D. Lgs. 231/2007.

IN SINTESI - Alla luce di quanto precede, quindi, **l’acquirente del credito d’imposta** derivante da bonus edilizi che abbia acquisito **tutta la documentazione** sopra analiticamente indicata è **al riparo da qualsiasi contestazione di concorso per colpa grave** con la parte venditrice del credito e dalle conseguenti **sanzioni amministrative che dovessero colpire quest’ultima per eventuali errori e/o irregolarità relative al credito oggetto di cessione**.

NOTA BENE - Diversamente dicasi con riferimento al caso del **concorso doloso**; in tale ipotesi, infatti, **indipendentemente dall’acquisizione della documentazione** precedentemente elencata, **resta sempre ferma la responsabilità solidale dell’acquirente** del credito d’imposta derivante da bonus edilizi.

²² Nel caso di interventi in regime di edilizia libera, sarà necessario acquisire una 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.

²³ Nel caso nel caso di interventi per i quali tale notifica non è dovuta in base alla normativa vigente, sarà necessario acquisire una dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà che attesti tale circostanza.

²⁴ Nel caso di immobili non ancora censiti, sarà necessario acquisire la domanda di accatastamento.

²⁵ Nel caso di interventi per i quali uno o più dei predetti documenti non risultino dovuti in base alla normativa vigente, sarà necessario acquisire una dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà che attesti tale circostanza.

LA DIFFERENZA TRA IL DOLO E LA COLPA GRAVE IN AMBITO TRIBUTARIO

Si considera **dolosa** la violazione attuata con l'intento di pregiudicare la determinazione dell'imponibile o dell'imposta ovvero diretta ad ostacolare l'attività amministrativa di accertamento. Ciò che rileva è quindi la **volontà dell'autore della violazione** consapevolmente diretta all'evasione²⁶.

Diversamente, invece, la **colpa grave** sussiste quando l'imperizia o la negligenza del comportamento sono indiscutibili e non è possibile dubitare ragionevolmente del significato e della portata della norma violata e, di conseguenza, risulta evidente la macroscopica inosservanza di elementari obblighi tributari²⁷.

La norma di legge contenuta nel D.L. 11/2023 ha inoltre chiarito che il **mancato possesso di parte della documentazione** più volte citata **non costituisce**, di per sé, causa di **responsabilità solidale per dolo o colpa grave** dell'acquirente del credito d'imposta da bonus edilizi, il quale potrà fornire - con ogni mezzo - **prova della propria diligenza o non gravità della negligenza**. In tal caso, graverà sull'Amministrazione finanziaria l'onere della prova della sussistenza dell'elemento soggettivo del dolo o della colpa grave dell'acquirente del credito, ai fini della contestazione del concorso nella violazione e della sua responsabilità solidale.

Infine, va segnalato che l'esclusione da responsabilità solidale opera anche con riguardo ai soggetti (non consumatori o utenti finali) che, intrattenendo un rapporto di conto corrente con una banca, acquistino crediti d'imposta derivanti da bonus edilizi dalla medesima banca (o da altra società appartenente al gruppo bancario di detta banca). In tal caso, **il correntista acquirente del credito dovrà farsi rilasciare dalla banca cedente un'attestazione di possesso di tutta la documentazione sopra elencata**.

5. Divieto di acquisto di crediti da bonus edilizi per la Pubblica Amministrazione (art. 1, c. 1, D.L. 11/2023)

Infine, si evidenzia che - secondo la nuova norma di legge - gli **enti della Pubblica Amministrazione** non possono più **acquistare i crediti d'imposta** derivanti da sconti in fattura e/o cessioni di crediti applicati in relazione ai bonus fiscali edilizi e/o energetici.

GLI ENTI DELLA P.A. CHE NON POSSONO ACQUISTARE CREDITI DA BONUS EDILIZI

Si tratta degli enti e soggetti indicati a fini statistici nell'**elenco oggetto del comunicato dell'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) in data 24/07/2010** e successivi aggiornamenti nonché di tutte le **amministrazioni dello Stato**, inclusi gli istituti e le scuole di ogni ordine e grado e le istituzioni educative, delle aziende ed amministrazioni dello Stato ad ordinamento autonomo, delle **Regioni, Province, Comuni, Comunità montane** e loro consorzi e associazioni, delle istituzioni universitarie, degli Istituti autonomi case popolari, delle **CCIAA** e loro associazioni, di tutti gli enti pubblici non economici nazionali, regionali e locali, delle amministrazioni, delle **aziende e degli enti del Servizio Sanitario Nazionale**, ecc.

DISCLAIMER

Le informazioni contenute nel presente documento non sono da considerarsi un esame esaustivo né intendono esprimere un parere o fornire una consulenza di natura legale-tributaria e non prescindono dalla necessità di ottenere pareri specifici con riguardo alle singole fattispecie.

²⁶ Secondo quanto chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 33 del 06/10/2022, nel mondo dei bonus edilizi il dolo ricorre quando il cessionario è consapevole dell'inesistenza del credito, come ad esempio nel caso in cui quest'ultimo abbia preventivamente concordato con l'asserito beneficiario originario le modalità di generazione e fruizione dello stesso ovvero qualora il carattere fittizio del credito sia manifestamente evidente ad un primo esame, da chiunque condotto, e ciononostante il cessionario proceda comunque all'acquisizione e alla compensazione dello stesso nel modello F24, traendo un beneficio fiscale indebito correlato al credito inesistente.

²⁷ Secondo quanto chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 33 del 06/10/2022, nel mondo dei bonus edilizi la colpa grave ricorre quando il cessionario abbia ommesso, in termini "macroscopici", la diligenza richiesta, come, ad esempio, nel caso in cui l'acquisto dei crediti sia stato eseguito in assenza di documentazione richiesta a supporto degli stessi o in presenza di una palese contraddittorietà della documentazione prodotta dal cedente (ad esempio, nel caso in cui l'asseverazione si riferisca a un immobile diverso da quello oggetto degli interventi agevolati).