

Superbonus e bonus edilizi: ultime novità su cessione del credito e sconto in fattura

Ultime novità dopo lo stop imposto dal Governo a cessione del credito e sconto in fattura per superbonus e bonus edilizi. (Fonte: <https://www.lavoroediritti.com/>)



La notizia è arrivata come una doccia fredda per imprese e contribuenti: il Governo ha eliminato le opzioni di **cessione del credito** e sconto in fattura, lasciando come unica alternativa ai contribuenti, quella di pagare le spese per i **lavori edili** effettuati, per poi usufruire della detrazione in dichiarazione dei redditi.

La novità è già in vigore dallo scorso 17 febbraio 2023, posto che il decreto con il quale è stato imposto il **blocco alla cessione del credito**, è stato già pubblicato in Gazzetta Ufficiale (vedi D.L. 16 febbraio 2023, n. 11, in [G.U. n. 40 del 16 febbraio 2023](#) recante Misure urgenti in materia di cessione di crediti d'imposta relativi agli incentivi fiscali).

Si salvano solo i lavori già in essere ovvero quelli rispetto ai quali è stata effettuata la comunicazione di inizio lavori, CILA o altri titoli abilitativi. A cambiare è anche la responsabilità di coloro i quali hanno acquistato o acquisteranno crediti già in circolazione.

Indice dei contenuti

- [Superbonus e altri bonus edilizi: stop alla cessione del credito e allo sconto in fattura](#)
- [Quali sono i lavori in cui si bloccano cessione del credito e sconto in fattura](#)
- [Crediti incagliati, la soluzione potrebbero essere gli F24 delle banche](#)
- [Forfettari e incapienti sono esclusi dalle agevolazioni. Quali soluzioni?](#)
- [Responsabilità dei cessionari limitata: quali sono i documenti da possedere](#)
 - [Ulteriore documentazione](#)
- [Superbonus 2023, proroga e ultime novità Dl Aiuti Quater](#)

- [Proroga superbonus villette e singole unità familiari nel 2023](#)
- [Proroga superbonus condomini 2023](#)
- [Novità superbonus 2023](#)
 - [Cessione del credito](#)
- [Superbonus al 110%: a chi spetta fino al 31 dicembre 2025](#)

Superbonus e altri bonus edilizi: stop alla cessione del credito e allo sconto in fattura

Partiamo dallo **stop alla cessione del credito**. Nei fatti, il blocco alla cessione del credito e allo sconto in fattura, riguarda tutti gli interventi edilizi rispetto ai quali erano ammesse le suddette opzioni.

Si salvano solo quelli rispetto ai quali, entro il **16 febbraio** risulta presentato il titolo abilitativo (CILAS per il superbonus) e adottata, per i condomini, la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori.

Dopo lo stop alla cessione del credito e allo sconto in fattura decisa con il DL 11/2023, il MEF ha attivato un **tavolo tecnico** dal quale dovrebbero uscire fuori le soluzioni per superare le criticità legate all'improvvisa decisione presa dal Governo. Partecipano al tavolo tecnico, oltre che i rappresentanti del Governo, anche le associazioni Abi, Ance, Confedilizia, Confindustria, Confapi, Alleanza Cooperative italiane, Confartigianato, Cna, Confimi, Rete professioni tecniche, Casartigiani, Confcommercio, Confassociazioni e UPPI.

Le prime soluzioni proposte in fase di confronto, riguardano soprattutto i **crediti incagliati** che ammontano a circa 19 miliardi. Qui la soluzione condivisa da tutti è quella che vede la possibilità di compensare una parte dei crediti con gli **F24 delle banche**; in tal modo si dovrebbe liberare **capienza fiscale** per permettere alle banche di acquisire nuovi crediti. Ulteriori proposte riguardano la necessità di ovviare all'impossibilità per alcuni contribuenti di sfruttare le detrazioni edilizie; posto che, per chi non paga l'Irpef, la cessione del credito e lo sconto in fattura, erano le uniche soluzioni per beneficiare delle agevolazioni fiscali.

Quali sono i lavori in cui si bloccano cessione del credito e sconto in fattura

Lo **stop alla cessione del credito e lo sconto in fattura** non riguarda solo il superbonus ma tutti i bonus edilizi, rispetto ai quali, l'art.121 del DL 34/2020, ammetteva la cessione del credito o lo sconto in fattura.

Dunque stiamo facendo riferimento ad agevolazioni quali:

1. bonus ristrutturazione;
2. eco bonus;
3. sisma bonus;
4. superbonus 110%;
5. impianti fotovoltaici;

6. bonus colonnine di ricarica; e
7. bonus barriere architettoniche.

In sostanza, lo stop a sconto in fattura e alla cessione del credito riguardano tutti i bonus edilizi. Bonus che non vanno in pensione, ma potranno essere sfruttati solo attraverso **detrazione diretta** in dichiarazione dei redditi.

Dunque, le famiglie che vorranno ristrutturare casa, non avranno altra soluzione che quella di pagare la spesa e beneficiare della detrazione Irpef per **quote annuali** in dichiarazione dei redditi. Fermo restando che la parte di quota annuale che supera l'Imposta Irpef dovuta in quello specifico anno è persa.

La cessione del credito sarà ancora ammessa per i lavori rispetto ai quali, entro il 16 febbraio, risulta presentato il titolo abilitativo (CILAS per il superbonus) e adottata, per i condomini, anche la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori.

Per i lavori in **edilizia libera**, la data del 16 febbraio, deve essere verificata rispetto all'avvio dei lavori.

Crediti incagliati, la soluzione potrebbero essere gli F24 delle banche

Il primo problema da risolvere dopo lo stop alla cessione del credito, è quello dei **crediti incagliati**; le imprese hanno fatto i lavori accordando lo **sconto in fattura** e ricevendo in cambio il relativo credito d'imposta e ora si trovano nel portafoglio dei crediti che le banche non vogliono più rilevare.

Il problema sembrerebbe risolvibile tramite gli **F24 presentati agli sportelli bancari**, la banca incassa il pagamento e il versamento allo stato è effettuato mediante la compensazione con il credito che la banca ha nella propria disponibilità. In tal modo, le banche potrebbero aprire a nuove pratiche di cessione. Dovrebbero però rimanere fuori da tale meccanismo di compensazione, gli F24 presentati per il pagamento dei **contributi previdenziali** e quelli presentati allo sportello da privati (che non sono né imprese né professionisti”).

Forfettari e incapienti sono esclusi dalle agevolazioni. Quali soluzioni?

Per chi non paga l'Irpef, la cessione del credito e lo sconto in fattura erano le uniche soluzioni per beneficiare delle agevolazioni fiscali. Si pensi ad esempio a chi incapiente ossia non ha Irpef da pagare in quanto assorbita dalle detrazioni spettanti o a chi paga un'imposta sostitutiva come il caso del **regime forfettario**. Senza Irpef da pagare, non è possibile beneficiare delle detrazioni.

In queste ipotesi, è necessario che le opzioni di sconto in fattura e cessione del credito vengano nuovamente ripristinate.

Responsabilità dei cessionari limitata: quali sono i documenti da possedere

Da ultimo, l'unica nota positiva del DL 11/2023, riguarda la **responsabilità dei cessionari**, i quali, salvo dolo o colpa grave, non saranno chiamati a rispondere di un'eventuale **illegittimità del credito** acquisito se sono in possesso della seguente documentazione (art.1,c.a, lett. b) DL 11/2023:

- **titolo edilizio abilitativo** degli interventi, oppure, nel caso di interventi in regime di edilizia libera, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, 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, resa ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, 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 previsti dalla legge, rilasciate dai tecnici abilitati, con relative ricevute di presentazione e deposito presso i competenti uffici

Ulteriore documentazione

Oltre a tale documentazione, i cessionari dovranno essere in possesso anche di:

- 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 dall'articolo 6, comma 1, lettere a), c) e d), del decreto del Ministro dello sviluppo economico, recante "Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd. Ecobonus", oppure, nel caso di interventi per i quali uno o più dei predetti documenti non risultino dovuti in base alla normativa vigente, dichiarazione sostitutiva dell'atto di

notorietà, resa ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti tale circostanza;

- **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, rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, dai soggetti indicati all'articolo 3, comma 3, lettere a) e b), del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'articolo 32 del citato decreto legislativo n. 241 del 1997;
- un'**attestazione** rilasciata dai soggetti obbligati di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, che intervengono nelle cessioni, di avvenuta osservanza degli obblighi di cui agli articoli 35 e 42 del decreto legislativo n. 231 del 2007 (antiriciclaggio).

Grazie a questa corposa documentazione, i cessionari godranno di una responsabilità limitata.

Superbonus 2023, proroga e ultime novità Dl Aiuti Quater

Sia il DL 176/2022, decreto Aiuti-quater sia la Manovra 2023 modificano il **superbonus 2023**. Oramai si perde il conto di tutte le modifiche che negli ultimi due anni sono state apportate alla disciplina. E' chiaro che sia i contribuenti sia le imprese, dinanzi a tale confusione normativa, non sanno come e se possono ancora contare sul 110. A questo si aggiunge lo stallo del mercato della **cessione dei crediti** edilizi in generale.

In linea di massima, è corretto affermare che il decreto Aiuti-quater ha portato il **superbonus dal 110% al 90% e il 31 dicembre 2022 rappresenta la deadline per avvalersi del 110 pieno**. Tuttavia, sia il decreto da ultimo citato sia la Legge n° 197/2022, Legge di bilancio 2023, prevedono dei casi in cui il superbonus continuerà ad applicarsi nella misura piena del 110%. E' stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 17 gennaio 2023 la Legge 6/2023, di conversione del decreto-legge 18 novembre 2022, n. 176 (cosiddetto decreto Aiuti-quater), recante «Misure urgenti di sostegno nel settore energetico e di finanza pubblica» che contiene tra le altre cose numerose novità in tema di superbonus 2023. Qui il testo coordinato del decreto-legge e la legge di conversione:

 [Testo Coordinato Dl Aiuti Quater](#)

[» 223,1 KiB - 231 download](#)

Facciamo una panoramica complessiva delle scadenze superbonus sia rispetto agli **edifici unifamiliari** sia rispetto ai lavori effettuati sugli edifici condominiali ovvero sui singoli appartamenti dello stesso condominio.

Proroga superbonus villette e singole unità familiari nel 2023

Per i lavori effettuati sugli **edifici unifamiliari**, comprese le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno (vedi ad esempio villette a schiera), il Superbonus scende al 90% con effetti sulle spese sostenute nell'anno 2023. A oggi non c'è alcuna proroga rispetto alle spese 2024.

Detto ciò, le **spese 2023** saranno agevolate con il superbonus se si verificano le seguenti condizioni (vedi art. 9 c. 1 lett. a del DL 176/2022):

- il contribuente sia titolare di **diritto di proprietà** o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi);
- la stessa unità immobiliare sia adibita ad **abitazione principale**;
- il contribuente abbia un reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro, limite [da moltiplicare per un certo quoziente familiare](#).

Così ad esempio, visto il primo punto elenco, il contribuente in affitto non potrà decidere di ristrutturare casa e prendere il 110.

Detto ciò, per le **unifamiliari** e per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti, potrà essere riconosciuto il 110 pieno solo:

- per le spese sostenute entro il **31 marzo 2023**,
- a condizione che alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo (SAL 30%).

Si ricorda che il 30% andava verificato rispetto ai lavori complessivi anche non 110.

Proroga superbonus condomini 2023

Per gli **edifici condominiali** il discorso si complica un po'.

Considerando già quelle che sono le novità di cui alla Legge di conversione del DL Aiuti-quater, a breve in Gazzetta ufficiale, la situazione per i lavori condominiali può essere così riassunta.

Per gli interventi effettuati dai condomini, così come per le ONLUS, la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, nella misura del:

- **110 % per quelle sostenute entro il 31 dicembre 2022**,
- **90 % per quelle sostenute nell'anno 2023**,
- **70 % per quelle sostenute nell'anno 2024 e**
- **65 % per quelle sostenute nell'anno 2025**.

Le stesse scadenze e aliquote valgono rispetto ai lavori: effettuati dalle persone fisiche sui singoli appartamenti all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio, compresi quelli effettuati su edifici oggetto di **demolizione e ricostruzione**. Stessa cosa dicasi rispetto agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un **unico proprietario** o in comproprietà da più persone fisiche.

E' il caso ad esempio di uno stabile composto da max 4 appartamenti di un unico proprietario. Nella conta delle 4 unità non rilevano le pertinenze, ad esempio il garage.

Novità superbonus 2023

Attenzione, la Legge n° 197/2022, [Legge di bilancio 2023](#), prevede dei casi specifici rispetto ai quali anche nel 2023, continuerà ad applicarsi il superbonus al 110%.

In particolare, si al superbonus 110 rispetto agli interventi edilizi:

1. **diversi da quelli effettuati dai condomini** per i quali, alla data del 25 novembre, risulta effettuata, la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA);
2. **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 sopra citato decreto-legge (ovvero in data 18 novembre 2022), sempre che tale data sia attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dall'amministratore del condominio ovvero, nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, non vi sia l'obbligo di nominare l'amministratore e i condòmini non vi abbiano provveduto, dal condomino che ha presieduto l'assemblea, e a condizione che per tali interventi, alla data del **31 dicembre 2022**, risulti effettuata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA);
3. **effettuati dai condomini** per i quali la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulta adottata in una data compresa fra quella di entrata in vigore del richiamato decreto-legge (ovvero in data 18 novembre 2022) e quella del **24 novembre 2022**, sempre che tale data sia attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (rilasciata ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445) dall'amministratore del condominio ovvero, nel caso in cui non vi sia l'obbligo di nominare l'amministratore (articolo 1129 del codice civile), e i condòmini non vi abbiano provveduto, dal condomino che ha presieduto l'assemblea, e a condizione che per tali interventi, alla data dei **25 novembre 2022**, risulti effettuata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA);
4. comportanti la **demolizione e la ricostruzione** degli edifici per i quali alla data del 31 dicembre 2022 risulta presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

In tutti questi casi, continuerà ad applicarsi l'aliquota superbonus al 110%.

Cessione del credito

Inserita nel Dl Aiuti Quater una terza cessione dei crediti edilizi verso le banche, quindi, in tutto il numero delle cessioni passa a cinque.

Superbonus al 110%: a chi spetta fino al 31 dicembre 2025

Continueranno a prendere il superbonus al 110% fino al 31 dicembre 2025 (vedi “nuovo” comma 8-ter dell’art.119 del DL 34/2020):

- i lavori ecobonus e sismabonus effettuati nei comuni dei territori colpiti da **eventi sismici** verificatisi a far data dal 1° aprile 2009;
- gli interventi ecobonus e sismabonus effettuati dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale, 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 negli immobili adibiti a strutture sanitarie.

Questo è il quadro complessivo del superbonus dopo le modifiche apportate dalla Legge di bilancio 2023.