

## NOVITA' IN MATERIA DI OPZIONI DI CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA.

Il DL 39/2024 pubblicato il giorno 29 marzo 2024 ed in vigore dal 30/03/2024 introduce nuove disposizioni in materia di detrazione del 110% che limitano ulteriormente la possibilità di opzione per la cessione del credito / sconto in fattura.

La facoltà di procedere alla cessione del credito/sconto in fattura nell'ambito dei bonus edilizi è stata più volte oggetto di modifiche normativa negli ultimi tempi, con la progressiva introduzione di requisiti (di congruità, attestazioni SOA, ecc.) e di restrizione della facoltà di cessione del credito e sconto in fattura.

In particolare, gli artt. 1 e 2 del DL n. 11/2023:

- avevano introdotto il divieto generalizzato all'esercizio dell'opzione a decorrere dal 17/02/2023
- ad eccezione di una serie di interventi per i quali le procedure abilitative risultano già avviate.

Il successivo DL n. 212/2023 (cd. "Decreto salva Superbonus") ha modificato il regime delle deroghe al divieto di cessione di cui al citato DL 11/2023 fra gli altri per il **bonus barriere architettoniche** prevedendo il divieto di cessione ad eccezione:

- delle spese sostenute dal 30/12/2023 per interventi su parti comuni condominiali o su parti private riferite a contribuenti con reddito di riferimento  $\leq$  € 15.000 o con un disabile nel nucleo familiare;
- degli interventi per i quali al 29.12.2023 risultava presentata la richiesta del titolo abilitativo o, per gli interventi per i quali non è richiesto il titolo abilitativo quelli già iniziati al 29.12.2023 ovvero, se non ancora iniziati, per i quali alla predetta data era già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura di beni / servizi ed era stato versato un acconto.

Ora il decreto prevede in generale il blocco della cessione del credito per la generalità degli interventi con alcune eccezioni fra le quali:

### BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE

L'art. 2, co. 4, DL 39/2024 prevede che la cessione sia ancora possibile:

- in relazione alle spese sostenute fino al 30/03/2024;
- per le spese sostenute successivamente solo in relazione agli interventi per i quali prima del 30/03/2024:
  - o risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;
  - o siano già iniziati i lavori 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 e sia stato versato un acconto sul prezzo, se per gli interventi non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo.

### ALTRI INTERVENTI(OVERO SIA DI SUPERBONUS CHE DI DETRAZIONE NORMALE)

La possibilità di cessione continua ad applicarsi:

- 
- **nel caso di interventi diversi da quelli effettuati dai condomini (quindi quello su abitazioni unifamiliari), risulti presentata la Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILAS) alla data del 16/02/2023;**
  - **nel caso di interventi effettuati dai condomini, se alla data del 16/02/2023 risulti adottata la delibera assembleare di approvazione dei lavori e (quindi in aggiunta) presentata la Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILAS);**
  - **nel caso di interventi comportanti la demolizione e ricostruzione degli edifici risulti presentata, sempre al 16/02/2023, l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.**

**se al 30.3.2024 sia stata sostenuta almeno una spesa, documentata da fattura, per lavori già effettuati.**

In sostanza si è voluto sterilizzare tutti quelle potenziali cessioni che sarebbero potute originare anche in là nel tempo per lavori per i quali i permessi erano stati presentati prima del 16/02/2023. In questo caso se si vuole continuare a fruire della possibilità è divenuto necessario che sia stata fatta almeno una spesa prima del 30/03/2024 per lavori effettuati (non vale una semplice fattura di acconto pagata all'ultimo minuto se non vi sono stati lavori precedentemente).

Per maggiore comprensione si guardi la tabella sotto:

SPESE PER LE QUALI È ANCORA AMMESSA L'OPZIONE DAL 30/03/2024 (in rosso le modifiche del DL n. 39/2024)		
TIPOLOGIA INTERVENTO	CONDIZIONE	
<b>SUPERBONUS</b>		
non effettuati dai condomini (es: intervenuti sulle "villette")	risultati presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CLA-S)	entro il <b>16/02/2023</b> e <b>a tale data sia stata sostenuta una spesa minima per lavori già effettuati</b>
effettuati dai condomini	risultati, congiuntamente: ✓ adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori ✓ e presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CLA-S)	
<b>INTERVENTI DIVERSI DA SUPERBONUS</b>		
se presuppongono un titolo abilitativo (SCIA o CLA)	la richiesta risultati presentata (data della trasmissione al SUAP)	entro il <b>16/02/2023</b> e <b>a tale data sia stata sostenuta una spesa minima per lavori già effettuati</b>
se non presuppongono la richiesta di un titolo abilitativo ("edilizia libera")	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ siano già iniziati i lavori</li> <li>▪ o sia già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni/servizi oggetto dei lavori.</li> </ul> <i>Ove al 17/02/2023 non risultino versati acconti, la condizione va autocertificata</i>	
realizzazione di box pertinenziali (art. 16-bis, c. 1, lett. d), Tuir)	risultati presentata la richiesta del titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori (non rileva la registrazione del contratto preliminare/stipula del rogito)	entro il 16/02/2023
<b>BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE</b>		
<b>spese sostenute fino al 29/12/2023 senza condizioni</b>		
TIPOLOGIA INTERVENTO	CONDIZIONE	
spese sostenute <b>dal 30/12/2023 fino al 29/03/2024</b>	per interventi effettuati: - su <b>parti comuni di condomini</b> "a prevalente destinazione abitativa" - sui <b>"villini"/unità abitative in edifici plurifamiliari</b> adibiti ad abitazione principale del contribuente con reddito di riferimento ≤ € 15.000 o con un disabile nel nucleo familiare	
spese sostenute <b>dal 30/03/2024</b>	Alle medesime condizioni di cui sopra se:  se il <b>titolo abilitativo è necessario</b>	risultati presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo <b>entro il 30/04/2024</b>
	se il <b>titolo abilitativo non è necessario</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ siano già iniziati i lavori</li> <li>▪ o sia già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni/servizi oggetto dei lavori</li> </ul> <b>entro il 30/03/2024</b>

## BONUS EDILIZI - COMUNICAZIONE DELLA CESSIONE E REMISSIONE IN BONIS

Come noto l'istituto della remissione in bonis permette di sanare il tardivo/omesso invio di comunicazioni che danno accesso a benefici fiscali/regimi opzionali, effettuando, entro il termine di presentazione della "prima dichiarazione utile", l'invio della comunicazione ed il versamento di una sanzione fissa.

La possibilità di applicare la disposizione alle comunicazioni dell'esercizio dell'opzione per la cessione del credito/sconto in fattura dei bonus edilizi era stata riconosciuta sia dalla prassi che dal DL n. 11/2023.

Ora, al fine di pervenire al monitoraggio in tempo reale del totale delle cessioni effettuate è disposto che non è più ammesso accedere alla remissione in bonis per la comunicazione delle opzioni (da effettuare successivamente al 30/03/2024), con riferimento:

- ✚ sia alle opzioni riferite alle spese detraibili sostenute nell'anno 2023;
- ✚ che alle opzioni relative alle cessioni delle rate residue non fruitive delle detrazioni riferite alle spese sostenute negli anni precedenti (dal 2020 al 2022).

### Di conseguenza:

- ✚ dette comunicazioni devono essere inviate nel termine ultimo del 4 aprile 2024;
- ✚ l'eventuale tardività nella comunicazione rende inefficace l'opzione;

Inoltre anche l'eventuale sostituzione della comunicazione effettuata tra il 1/04/2024 (giorno successivo all'entrata in vigore del DL 39/2024) ed il 4/04/2024 dovranno essere effettuate entro citato termine ultimo del 4/04/2024 non essendo possibile effettuare un rinvio entro i 5 gg dallo scarto della comunicazione o rettificare la comunicazione entro il giorno 5 del mese successivo a quello dell'invio.

## NUOVA COMUNICAZIONE PER GLI INTERVENTI DA SUPERBONUS

Al fine di implementare il monitoraggio degli interventi agevolati, il decreto introduce un nuovo obbligo di comunicazione riferito:

- ✚ sia agli interventi che accedono al super-ecobonus;
- ✚ sia per gli interventi agevolati con il super-sismabonus

Con riferimento al **SUPERBONUS** viene disposto che i soggetti che hanno sostenuto spese per interventi di efficientamento energetico da superbonus ad integrazione dei dati da fornire all'Enea nell'asseverazione dei lavori da trasmettere entro 90 giorni successivi alla conclusione dei lavori trasmettano all'Enea le seguenti informazioni riferite agli interventi agevolati:

- dati catastali relativi all'immobile oggetto degli interventi (dato già presente nell'asseverazione del tecnico abilitato);
- l'ammontare delle spese:
  - o sostenute nel 2024 fino al 29/03/2024 (giorno antecedente all'entrata in vigore del DL 39/2024)
  - o e quelle che saranno prevedibilmente sostenute nel 2024, dal 30/03/2024 in poi, e nel 2025;
- le percentuali delle detrazioni spettanti su detti interventi.

Per il **SISMABONUS** analogo obbligo per i soggetti che hanno sostenuto spese per interventi antisismici agevolabili da superbonus, nel qual caso:

- i dati da trasmettere coincidono con quelli previsti per il super-ecobonus

- la trasmissione va effettuata al “**Portale nazionale delle classificazioni sismiche**”, gestito dal Dipartimento Casa Italia della presidenza del Consiglio dei Ministri (in via di predisposizione).

Sono obbligati alla comunicazione iniziale e alle relative variazioni i soggetti che hanno alternativamente:

- a) al 31/12/2023 non hanno concluso i lavori e che, entro la stessa data, hanno presentato:
  - a. la CILAS prevista per gli interventi superbonus;
  - b. o l’istanza per l’acquisizione del titolo abilitativo previsto per la demolizione e la ricostruzione degli edifici.
- b) presentano detti documenti (CILAS o permesso di costruire) dal 1° gennaio 2024

Intervento	Termine lavori	Present. Cilas	Comunicazione
<b>Superbonus</b>	2023	0	NO
	2024	2024	SI
	2025	2025	SI
<b>Altro bonus edilizio</b>			NO

#### ASPETTI SANZIONATORI:

- ✓ nel caso di omessa trasmissione dei dati nei termini (per la quale non opera la remissione in bonis) le sanzioni sono differenziate a seconda della data in cui è stata presentata la CILAS (o la SCIA/permesso di costruire nel caso di demolizione e successiva ricostruzione degli edifici):

Data presentaz. CILAS (o SCIA/perm. di costruire)	Sanzione per omessa trasmissione
<b>fino al 29/03/2024</b>	€. 10.000
<b>dal 30/03/2024</b>	decadenza dalla detrazione

Il contenuto, le modalità ed i termini delle comunicazioni saranno definiti con DPCM entro il 29/05/2024.