

# DIVIETO DI OPZIONE PER SCONTO IN FATTURA/CESSIONE DEL CREDITO DAL 17 FEBBRAIO 2023

A sorpresa, è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 16 febbraio 2023, n. 40, il **D.L. 16 febbraio 2023, n. 11**, recante *"Misure urgenti in materia di cessione dei crediti di cui all'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77"*.

Il Decreto si compone di 3 articoli che prevedono, rispettivamente, quanto segue:

- l'articolo 1, dispone il **divieto** per le **pubbliche amministrazioni** di acquisire **crediti** derivanti da interventi **edilizi** ed elenca puntualmente i **documenti** che il cessionario deve acquisire per essere **escluso** dalla c.d. **"responsabilità solidale"** per dolo o colpa grave;
- l'articolo 2, prevede che a decorrere **dal 17 febbraio 2023, non è più consentito l'esercizio delle "prime" opzioni** per cessioni del credito e sconto in fattura in relazione a interventi edilizi, sia superbonus che bonus "minori", **fatte salve le specifiche ipotesi** di cui ai commi 2 e 3 del medesimo articolo 2;
- l'articolo 3, reca **l'entrata in vigore** delle previsioni di cui sopra, ovvero il **17 febbraio 2023**, giorno successivo a quello di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale.

## BLOCCO DELLE OPZIONI PER CESSIONE/SCONTO DAL 17 FEBBRAIO 2023

L'articolo 2 del D.L. n. 11/2023 dispone che, **dal 17 febbraio 2023 non è più ammesso l'esercizio dell'opzione** per sconto in fattura o cessione del credito, in relazione alle **spese sostenute** per gli **interventi edilizi** individuati dal comma 2 dell'art. 121, D.L. n. 34/2020, agevolabili quindi:

- sia ai fini del **superbonus**,
- sia ai fini dei **bonus c.d. "minori"** (vale a dire, ecobonus, sismabonus, recupero edilizio, bonus facciate, acquisto di unità immobiliari site in fabbricati totalmente ristrutturati, acquisto di case antisismiche).

In sostanza, **dal 17 febbraio 2023, il beneficio fiscale** spettante in relazione agli **interventi edilizi** può essere recuperato unicamente in **dichiarazione dei redditi**, in forma di **detrazione** dall'imposta lorda **fatte salve le specifiche ipotesi** di seguito illustrate.

Si noti che le previsioni del D.L. n. 11/2023 agiscono solo in relazione alle c.d. **"prime opzioni"**: per i **crediti già formati** in capo ai fornitori e cessionari **sono ancora ammesse le cessioni successive**, fermo restando il rispetto delle condizioni e limitazioni stabilite dall'articolo 121.

Per completezza, si segnala che per mera questione di coordinamento normativo, il comma 4 dell'articolo 2 dispone l'abrogazione delle parti degli articoli 14 e 16, D.L. n. 63/2013 in cui era (ancora) prevista la possibilità di esercitare le opzioni per cessione del credito o sconto in fattura in luogo dell'utilizzo della detrazione in dichiarazione dei redditi.

## INTERVENTI PER I QUALI È ANCORA AMMESSA L'OPZIONE

I commi 2 e 3 dell'articolo 2 prevedono che il **"blocco"** della possibilità di **optare** per sconto in fattura o cessione del credito, **non si applica agli interventi** per i quali, al **16 febbraio 2023**:

- risulti **presentata la documentazione edilizia** e,
- qualora eseguiti su **parti comuni** del condominio, sia stata **adottata la delibera assembleare**.

Anche dal 17 febbraio 2023 in poi è quindi **possibile effettuare l'opzione** per cessione del credito o sconto in fattura per le seguenti **fattispecie**:

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Interventi<br>superbonus<br>art. 119,<br>D.L. n. 34/2020                            | Interventi diversi da quelli effettuati dai <b>condomini</b> , per i quali <b>al 16 febbraio 2023</b> risulti <b>presentata la Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)</b> ex art. 119, comma 13-ter, D.L. n. 34/2020.                                                                                                                                                |
|                                                                                     | Interventi effettuati dai <b>condomini</b> , per i quali <b>al 16 febbraio 2023</b> risulti <b>adottata la delibera assembleare</b> di approvazione dei lavori e <b>presentata la Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)</b> ex art. 119, comma 13-ter, D.L. n. 34/2020.                                                                                             |
|                                                                                     | Interventi comportanti la <b>demolizione e ricostruzione</b> degli edifici per i quali <b>al 16 febbraio 2023</b> risulti <b>presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo</b> .                                                                                                                                                                              |
| Interventi<br>bonus "minori"<br>(es. recupero<br>edilizio, ecobonus,<br>sismabonus) | Interventi diversi da quelli di cui all' <b>art. 119, D.L. n. 34/2020</b> per i quali <b>al 16 febbraio 2023</b> :<br>♦ risulti <b>presentata la richiesta del titolo abilitativo</b> ;<br>♦ siano già <b>iniziati i lavori</b> , se non è richiesto il titolo abilitativo.                                                                                                    |
|                                                                                     | Acquisto di <b>"immobili ristrutturati"</b> (con recupero edilizio, ex art. 16-bis, comma 3, TUIR) e acquisto di <b>"case antisismiche"</b> (sismabonus acquisti, ex art. 16, comma 1-septies, D.L. n. 63/2013) per i quali <b>al 16 febbraio 2023</b> risulti <b>registrato il contratto preliminare o stipulato il contratto definitivo di compravendita dell'immobile</b> . |

## DOCUMENTI PER IL CESSIONARIO PER EVITARE LA "RESPONSABILITÀ SOLIDALE"

Come noto, l'art. 121, comma 6, D.L. n. 34/2020 dispone che in presenza di **opzione** per sconto in fattura o cessione del credito, per spese inerenti interventi edilizi:

 *"...il recupero dell'importo [...] è effettuato nei confronti del soggetto beneficiario [...], ferma restando, in presenza di concorso nella violazione con dolo o colpa grave, oltre all'applicazione dell'articolo 9, comma 1 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari per il pagamento dell'importo [...] e dei relativi interessi".*

Ora, con l'introduzione del **nuovo comma 6-bis** all'articolo 121, il legislatore supera l'impasse, fornendo un **elenco puntuale della documentazione** che, ferme restando le ipotesi di dolo o colpa grave:

- il **fornitore** che applica lo **sconto in fattura** oppure
- il **cessionario del credito**,

deve **acquisire** affinché sia **escluso il concorso nella violazione** e pertanto la **responsabilità in solido**.

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | <b>Titolo edilizio abilitativo</b> per l'esecuzione degli interventi.<br>Per gli interventi in regime di <b>edilizia libera</b> , <b>dichiarazione sostitutiva</b> di atto notorio ex art. 47, D.P.R. n. 445/2000, in cui sia indicata la <b>data di inizio lavori</b> ed attestata la circostanza che gli stessi <b>rientrano tra quelli agevolabili</b> .                                                                                                      |
| 2 | <b>Notifica preliminare dell'avvio dei lavori all'ASL</b> / dichiarazione sostitutiva di atto notorio ex art. 47, D.P.R. n. 445/2000 se non richiesta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 3 | <b>Visura catastale ante operam</b> dell'immobile oggetto degli interventi.<br>In caso di immobili non ancora censiti, <b>domanda di accatastamento</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4 | <b>Fatture, ricevute o altri documenti comprovanti le spese sostenute</b> , nonché <b>documenti attestanti l'avvenuto pagamento</b> delle stesse.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 5 | <b>Asseverazioni previste</b> dalla normativa di riferimento, per requisiti tecnici degli interventi e la congruità delle spese, con i relativi allegati, nonché le <b>ricevute di presentazione e deposito</b> presso i competenti Uffici.                                                                                                                                                                                                                      |
| 6 | Per gli interventi su parti comuni di edifici condominiali, <b>delibera condominiale di approvazione</b> dei lavori e relativa <b>tabella di ripartizione delle spese</b> tra i condomini.                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 7 | Per gli interventi di efficienza energetica, la documentazione richiesta dall'art. 6, comma 1, lett. a), c) e d), D.M. 6 agosto 2020, <i>"Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici"</i> .<br>Per gli interventi per i quali uno o più dei predetti documenti non risultino dovuti, <b>dichiarazione sostitutiva di atto notorio</b> ex art. 47, D.P.R. n. 445/2000 che attesti tale circostanza. |

|   |                                                                                                                                                                                                                                   |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8 | <b>Visto di conformità</b> dei dati relativi alla documentazione attestante la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione, rilasciato da un professionista abilitato / responsabile fiscale CAF imprese.       |
| 9 | <b>Attestazione di avvenuta osservanza degli obblighi antiriciclaggio</b> di cui agli artt. 35 e 42, D.Lgs. n. 231/2007, rilasciata dai soggetti obbligati di cui all'art. 3, D.Lgs. n. 231/2007 che intervengono nelle cessioni. |

Per i correntisti "professionali" che acquistano i crediti edilizi dalla propria banca o società appartenente ad un gruppo bancario, la responsabilità in solido è esclusa in presenza di un'attestazione, con la quale il soggetto cedente dichiara di essere in possesso della predetta documentazione.

## MANCATO POSSESSO DELLA DOCUMENTAZIONE

Il nuovo **comma 6-quater** dell'articolo 121, D.L. n. 34/2020, specifica che **il mancato possesso della documentazione** sopra elencata **non rende "automaticamente" responsabile in solido** il cessionario o fornitore, che all'uopo, può **fornire** con ogni mezzo **prova** della propria **diligenza** o **non gravità della negligenza**.

È inoltre espressamente previsto che **continua a gravare sull'Ente impositore l'onere della prova** della sussistenza dell'elemento soggettivo del **dolo o colpa grave del cessionario**, per il concorso nella violazione e la propria responsabilità solidale, fermo restando che, per i crediti oggetto di cessione, siano stati acquisiti il visto di conformità e le asseverazioni e attestazioni richieste dagli artt. 119 e 121, D.L. n. 34/2020.

## DIVIETO DI ACQUISTO CREDITI EDILIZI DA PARTE DI PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI

Introducendo il nuovo comma 1-quinquies all'art. 121, D.L. n. 34/2020 il legislatore dispone che **le Pubbliche Amministrazioni** di cui all'art. 1, comma 2, Legge n. 196/2009, **non possono acquisire i crediti derivanti dall'esercizio delle opzioni** per lo sconto in fattura o cessione del credito per gli **interventi edilizi**.