

Quadro riassuntivo delle ultime novità in tema di Superbonus e altri bonus edilizi

Il Decreto Cessioni in materia crediti edilizi
(Superbonus e altri crediti)

..... Marco Nichele e Svenja Bartels avvocati di Rödl & Partner



Con il Decreto Legge n. 11/2023 (c.d. "Decreto Cessioni"), recentemente convertito con modificazioni con Legge del 11 aprile 2023, n. 38 ("Legge di Conversione"), è stata cancellata, nell'ambito del Superbonus e tutte le altre tipologie di bonus edilizi la possibilità di effettuare l'esercizio delle opzioni in alternativa alla detrazione, ossia sconto in fattura e cessione del credito.

Il blocco delle opzioni alternative alla detrazione diretta non riguarda gli interventi edilizi agevolati che, antecedentemente al 17 febbraio 2023 (data di entrata in vigore del Decreto Cessioni), erano in possesso dei seguenti requisiti:

Per interventi Superbonus:

- in caso di interventi effettuati su mini-condomini in "mono proprietà" e gli unifamiliari, risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (c.d. CILA-S);
- nel caso di interventi effettuati dai condomini, risulti adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulti presentata la CILA-S;
- in caso di interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.
- Trattasi di interventi realizzati nei comuni territori colpiti da eventi sismici verificati dal 1/4/2009, e in quelli danneggiati dagli eventi metereologici verificatisi a partire del 15/9/2022 per i quali è stato dichiarato lo stato di emergenza;
- trattasi di interventi realizzati da IACP, dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, nonché dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale o dalle organizzazioni di volontariato;
- trattasi di interventi volti al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche (c.d. Bonus Barriere Architettoniche).
- Per le altre tipologie di bonus edilizi:
- risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;
- per gli interventi per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo, siano già iniziati i lavori, oppure sia già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori, da attestarsi fornendo evidenza del versamento di acconti o, in mancanza, mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa sia dal cedente o committente sia dal cessionario o prestatore;
- risulti presentata la richiesta di titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi, con riguardo alle agevolazioni per gli interventi relativi (i) alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune, (ii) al restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile, entro 18 mesi dalla data di termine dei lavori, (iii) a interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia riguardanti interi fabbricati o per interventi realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3, allo scopo di ridurre il rischio sismico.

La Circolare 13/E dell'Agenzia delle Entrate del 13 giugno 2023

Con riguardo all'ammontare della detrazione, va ricordato che, ai sensi della Legge di Bilancio del 2023, la misura della detrazione è la seguente:

- in caso di interventi realizzati su edifici plurifamiliari (e assimilabili):

- 110 per cento per tutto il 2023, in caso di: interventi diversi da quelli effettuati dai condomini con comunicazione di inizio lavori asseverata (c.d. CILA-S) presentata al 25 novembre 2022; interventi effettuati dai condomini con delibera assembleare adottata entro il 18 novembre 2022 e dichiarazione sostitutiva CILA-S presentata entro il 31 dicembre 2022; interventi effettuati dai condomini con delibera assembleare adottata tra il 19 e il 24 novembre 2022 e dichiarazione sostitutiva CILA-

5 presentata entro il 25 novembre 2022; interventi di demo-ricostruzione con istanza presentata entro il 31 dicembre 2022;

- 70 per cento nel 2024;
 - 65 per cento nel 2025.
- Per interventi eseguiti su edifici unifamiliari (e assimilabili):
- 110 per cento per il 2022, con possibilità di conclusione dei lavori entro il 30 settembre 2023, a condizione che sia stato completato almeno il 30 per cento dei lavori totali entro il 30 settembre 2022;
 - 90 per cento per tutto il 2023, nel caso sussistano le seguenti condizioni: l'abitazione sia adibita ad abitazione principale, il contribuente abbia un reddito di riferimento non superiore ai 15.000 Euro; il contribuente abbia diritto reale di godimento (proprietà, usufrutto, ecc.).



- a. Rispetto agli interventi sugli edifici plurifamiliari (e assimilati), nella circolare sopra richiamata l'Agenzia delle Entrate ha statuito che la mancata presentazione della CILA nei termini sopra evidenziati non consente al contribuente di accedere al vecchio regime del 110. Le deroghe fissate dalla Legge di Bilancio sono dunque tassative.
- b. Un altro chiarimento riguarda la norma di interpretazione autentica, introdotta dal Decreto Cessioni, secondo la quale la presentazione di un progetto in variante alla CILA, o al diverso titolo abilitativo richiesto in ragione della tipologia di intervento edilizio da eseguire, non incide sul rispetto dei termini previsti dalla Legge di bilancio 2023 al fine di rientrare nel vecchio regime normativo del 110. A tal riguardo, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito, a titolo esemplificativo, che non rilevano sul rispetto dei termini non solo le modifiche o integrazioni del progetto iniziale ma anche la variazione dell'impresa incaricata dei lavori o del committente degli stessi, nonché la previsione della realizzazione di interventi trainanti e trainati rientranti nel Superbonus, non previsti nella CILA presentata ad inizio dei lavori.
- c. Rispetto agli interventi sugli edifici unifamiliari (e assimilati), l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che chi rientra nei termini per usufruire della detrazione nella misura del 110 per cento, per le spese sostenute successivamente alla deadline finale del 30 settembre 2023 potrà avvalersi delle detrazioni spettanti per interventi di efficienza energetica (c.d. Ecobonus) ovvero antisismici (c.d. Sismabonus) nonché della detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio (c.d. Bonus casa), nei limiti e alle condizioni previsti dalla normativa di riferimento.
- d. Per quanto riguarda coloro che rientrano nel nuovo regime relativo agli edifici unifamiliari (e assimilati), l'Agenzia delle Entrate ha specificato che il requisito, previsto dalla normativa, di sussistenza del diritto di proprietà o la titolarità di un diritto reale di godimento sull'unità immobiliare oggetto degli interventi deve riferirsi al momento di inizio dei lavori. Tale requisito non riguarda coloro che al 30 settembre 2022 avevano realizzati almeno il 30 per cento degli interventi (rientranti, dunque, nel vecchio regime), per i quali gli interventi continuano ad essere agevolati anche se realizzati da persone fisiche che non risultano titolari di un diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sui beni oggetto di intervento.
- e. Infine, l'Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti anche sulla possibilità di ripartire la detrazione di cui al Superbonus in dieci quote annuali di pari importo, introdotta dalla Legge di Conversione del Decreto Cessioni. A tal riguardo, è stato specificato che tale opzione dovrà essere esercitata nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta 2023 e sarà irrevocabile. Inoltre, sarà esercitabile a condizione che, per la spesa relativa al 2022, il contribuente non abbia già quantificato, nella propria dichiarazione dei redditi, la detrazione nell'ammontare previsto dal vecchio regime (che prevedeva la suddivisione della spesa su quattro annualità).