Roma 23/02/2024

PROT. N. 32/DV/nm

Ai Presidenti AIC Convenzionate

Alle Società di Servizi Convenzionate

Ai Professionisti Convenzionati

e p.c. Agli Incaricati CAF

Circolare n. 32/2024

LORO SEDI

Oggetto: Superbonus e bonus edilizi, l'opzione per la cessione slitta al 4 Aprile

Carissimi,

Slitta dal 16 marzo al 4 aprile 2024 il termine ultimo per l'invio delle comunicazioni relative allo sconto in fattura o alla prima cessione del credito derivante dal superbonus ed altri bonus edilizi per le spese sostenute nel 2023 e per le rate residue del 2020, 2021 e 2022. La stessa proroga al 4 aprile interessa anche l'invio, da parte degli amministratori di condominio, dei dati relativi agli interventi sul risparmio energetico e ristrutturazione effettuati nel 2023 sulle parti comuni condominiali.

Facendo seguito alle richieste giunte da più parti, non da ultime quelle del **Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili**, di una proroga del termine per l'invio delle comunicazioni sulle spese edilizie, arriva la risposta positiva dell'Agenzia delle Entrate.
Infatti, con un **provvedimento del 22 febbraio 2024**, si concedono due settimane in più, rispetto al termine originario del 16 marzo per adempiere all'obbligo.
Si tratta, nello specifico, delle comunicazioni relative allo **sconto in fattura** o alla **prima cessione del credito** da inviare inviate telematicamente all'Agenzia delle entrate.

Pertanto, queste possono essere inviate entro il **4 aprile 2024**, relativamente alle detrazioni riferite alle spese sostenute nel 2023, nonché per le rate residue non fruite delle detrazioni riferite alle spese sostenute nel 2020, 2021 e 2022.
Con un altro provvedimento, sempre datato 22 febbraio 2024, inoltre, l'Agenzia segnala che la stessa proroga (dal 16 marzo al 4 aprile) è stata disposta per l'invio, a carico degli amministratori, dei dati relativi alle spese sostenute sulle parti comuni dei condomini, con una novità: sono esonerati I condomini ove tutti abbiano potato per la cessione del credito o per lo sconto in fattura.
Alla luce delle novità sopra indicate, proviamo a sintetizzare gli adempimenti interessati.

Comunicazione opzione cessione del credito e sconto in fattura

I soggetti che sostengono spese per gli **interventi edilizi**, tra cui **ristrutturazione**, **risparmio energetico** e **superbonus**, giusto per citare quelli più importanti (l'elenco completo è riportato all'

art. 121, comma 2,D.L. n. 34/2020), se non sono incappati nel blocco introdotto a partire dal 2023, possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante:
a) per un contributo, sotto forma di **sconto** sul **corrispettivo** dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante;
b) per la **cessione** di un **credito d'imposta** di pari ammontare ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.
L'opzione può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori.
Per gli interventi rientranti nel superbonus, gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30% del medesimo intervento.
Inoltre, l'opzione per la cessione del credito può essere esercitata anche per le **rate residue** non fruite delle detrazioni riferite alle **spese** sostenute negli **anni pregressi** (quindi, 2020, 2021, 2022). L'opzione si riferisce a tutte le rate residue ed è irrevocabile.
L'esercizio dell'opzione, sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari, sia per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici, è comunicato all'Agenzia delle Entrate utilizzando il modello denominato "Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica", approvato con il provvedimento del 3 febbraio 2022.

Come inviare la comunicazione

La comunicazione relativa agli interventi sulle **unità immobiliari** è inviata mediante il servizio web disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate oppure mediante i canali telematici dell'Agenzia delle entrate:
- dal beneficiario della detrazione, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario abilitato con riferimento agli interventi per i quali non sussiste l'obbligo di richiedere il visto di conformità e l'asseverazione sulla congruità delle spese sostenute;
- dal soggetto che rilascia il visto di conformità, per tutti gli altri interventi.
La comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle **parti comuni** degli edifici può essere inviata, esclusivamente mediante i canali telematici dell'Agenzia delle entrate:
- con riferimento agli interventi per i quali non c'è obbligo di visto di conformità, dall'amministratore di condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario abilitato. Nel caso in cui non c'è obbligo di nominare l'amministratore del condominio e i condòmini non vi abbiano provveduto, la comunicazione è inviata da uno dei condòmini a tal fine incaricato;
- per tutti gli altri interventi, dal soggetto che rilascia il visto di conformità oppure dall'amministratore del condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario abilitato. Anche in questo caso, se non c'è obbligo di nomina dell'amministratore e i condòmini non vi abbiano provveduto, la comunicazione è inviata da uno dei condòmini a tal fine incaricato. Nei casi di invio da parte dell'amministratore di condominio o del condòmino, il soggetto che rilascia il visto indicato nella comunicazione è tenuto a confermarlo mediante l'apposito servizio web disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate.
Invece, se si tratta delle **rate residue**, la comunicazione della cessione del credito, sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari sia per gli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici, è inviata **esclusivamente** dal soggetto che rilascia il visto di conformità, mediante il servizio web disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate oppure mediante i canali telematici dell'Agenzia delle entrate, tranne che per gli interventi non obbligati al visto, per i quali la comunicazione è inviata dal beneficiario della detrazione, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario abilitato.
A seguito dell'invio della comunicazione è rilasciata, entro 5 giorni, una ricevuta che ne attesta la presa in carico, ovvero lo scarto, con l'indicazione delle relative motivazioni. La ricevuta viene messa a disposizione del soggetto che ha trasmesso la comunicazione, nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate.

Quando si può annullare e effettuare un nuovo invio della comunicazione

La comunicazione può essere annullata entro il **quinto giorno** del **mese successivo** a quello di invio, pena il rifiuto della richiesta.
Entro lo stesso termine, può essere inviata una comunicazione interamente sostitutiva della precedente; altrimenti, ogni comunicazione successiva si aggiunge alle precedenti.

Qual è il termine per l'invio

La comunicazione deve essere inviata entro il **16 marzo** dell'**anno successivo** a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione, ovvero, se si tratta delle **rate residue**, entro il **16 marzo** dell'**anno di scadenza** del termine ordinario di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima rata ceduta non utilizzata in detrazione.
A seguito della proroga di cui si discute, per le **spese relative** al **2023**, nonché per le **rate residue** del **2020**, **2021** e **2022**, il termine è fissato al **4 aprile 2024**.

Invio dati condomìni

Come anticipato, slitta al **4 aprile 2024** anche il termine per l'invio dei dati relativi alle **spese** sostenute sulle **parti comuni** dei condomìni.
Si tratta di un adempimento a carico degli **amministratori** di condominio, i quali devono trasmettere all'**anagrafe tributaria** i dati relativi agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati su parti comuni di edifici residenziali.
In particolare, ai fini della elaborazione della dichiarazione precompilata da parte dell'Agenzia delle entrate, gli amministratori di condominio in carica al 31 dicembre dell'anno di riferimento devono trasmettere in via telematica all'Agenzia delle Entrate, entro il **16 marzo**, una comunicazione contenente i dati relativi alle spese sostenute nell'anno precedente dal condominio con riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali, nonché con riferimento all'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo delle parti comuni dell'immobile oggetto di ristrutturazione e interventi di eliminazione delle barriere architettoniche, con relativa opzione per la cessione del credito o contributo sotto forma di sconto.
Nella comunicazione devono essere indicate le quote di **spesa imputate** ai singoli condòmini.
Per le **spese 2023**, dunque, il termine originario del 16 marzo slitta al **4 aprile 2024**.
Ciò, come conferma l'Agenzia delle Entrate nel comunicato stampa di accompagnamento al provvedimento, non avrà alcuna ripercussione sulle tempistiche di predisposizione e di messa on line delle **dichiarazioni precompilate**.

In quale caso si viene esonerati dalla trasmissione dei dati

Il provvedimento contiene, però, un'altra novità: si viene **esonerati** dal trasmettere i dati se, con riferimento alle spese sostenute nell'anno precedente per tutti gli interventi effettuati sulle parti comuni, tutti i condòmini abbiano optato, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per la cessione del credito o lo sconto in fattura.
Se però, anche per un solo intervento, almeno uno dei condòmini ha optato per la detrazione d'imposta, permane l'obbligo di trasmettere i dati riferiti a tutti gli interventi effettuati nell'anno precedente sulle parti comuni, compresi quelli per i quali è stata esercitata da tutti i condòmini l'opzione per la cessione del credito o per lo sconto.

La Direzione Nazionale resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento