



Roma

08/04/2024

PROT. N.43 /DV/NM

Ai Presidenti AIC Convenzionate

Alle Società di Servizi Convenzionate

Ai Professionisti Convenzionati

e p.c. Agli Incaricati CAF

Circolare n. 43/2024

LORO SEDI

Oggetto: Bonus Edilizi senza lavori e spese salta la cessione del credito

Carissimi,

Sfidando il principio di affidamento del contribuente e disintegrando le minime condizioni di certezza del diritto, l'articolo 1, comma 5, del Decreto Legge 29 marzo 2024, n. 39, archivia i sogni di gloria dei contribuenti meno veloci nella realizzazione degli interventi e nel sostenimento delle relative spese. Con una disposizione dedicata a tutti gli "interventi dormienti", ovvero formalmente avviati prima del 17 febbraio 2023 con la presentazione del titolo edilizio, ma per i quali non erano stati ancora eseguiti i lavori o, se eseguiti, non era stata ancora sostenuta alcuna spesa, viene posta la parola fine alle opzioni di sconto in fattura e cessione del credito.

Non importa la motivazione, anche se valida, di tali ritardi. Il citato comma 5, dell'articolo 1 del Decreto Legge in commento prevede che le speciali deroghe previste dall'articolo 2, commi 2 e 3, del Decreto Legge n. 11 del 2023 per gli interventi formalmente in corso al 17 febbraio 2023, ai quali per tale motivo era assicurata la cessione del credito e lo sconto in fattura anche per le spese sostenute successivamente tale data, non si applicano agli interventi contemplati al comma 2 (Superbonus), lettere a), b) e c), primo periodo, e al comma 3 (Bonus minori), lettere a) e b), del medesimo articolo 2 per i quali, alla data di entrata in vigore del presente decreto, ovvero al 30 marzo 2024, non sia stata sostenuta alcuna spesa, documentata da fattura, per lavori già effettuati.

Escluse dalla tagliola le detrazioni elencate all'articolo 2, comma 3, lettera c), del Decreto Legge n. 11 del 2023, ovvero quelle previste dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera d) del TUIR per la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune, nonché il bonus acquisti di cui al predetto articolo 16-bis, comma 3, del TUIR e quello collegato ad interventi di miglioramento sismico di cui all'articolo 16, comma 1-septies, del Decreto Legge 4 giugno 2013, n. 63, purché alla data del 16 febbraio 2023 risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo per l'esecuzione dei relativi lavori edilizi.

Ne consegue, pertanto, che a nulla sarà valsa la corsa al deposito delle CILAS di fine novembre 2022 se

il relativo intervento non è stato avviato o, pur in presenza di lavori, non sia stata sostenuta alcuna spesa inerente. Si prenda il caso del condominio che, pur di agganciare l'aliquota del 110 per cento per il periodo d'imposta 2023, abbia deliberato i lavori prima del 19 novembre 2022 e presentato la CILAS entro il 31 dicembre 2022, ma per difficoltà sopraggiunte al 30 marzo 2024 non abbia ancora iniziato i lavori o, pur avendoli iniziati, non abbia ancora ricevuto la fattura dall'impresa o dal General Contractor, ad esempio a causa del mancato raggiungimento della soglia minima del 30 per cento che ne avrebbe consentito l'esercizio immediato dello sconto in fattura o della cessione del credito. Per tale condominio l'opzione di cui all'articolo 121 del Decreto Legge n. 34 del 2020 è definitivamente tramontata.

Ai fini della verifica imposta dall'articolo 1, comma 5, del Decreto Legge n. 39 del 2024, benché la norma faccia espresso riferimento al sostenimento di spese per lavori effettuati, dovrebbero valere tutte le spese collegate all'intervento e per questo detraibili, come le spese tecniche inerenti alla progettazione e la gestione della pratica urbanistica. Essendo comunque parti dell'intervento agevolato, tanto da essere oggetto della successiva asseverazione di congruità (sempre prevista ai fini Superbonus dall'articolo 119, comma 13, e negli altri casi dall'articolo 121, comma 1-ter, del Decreto Legge n. 34 del 2020 in caso di cessione del credito e sconto sul corrispettivo) non vi sarebbe motivo per ignorarle.

Al contrario nulla cambierà per i "bonus acquisti" ordinari, a patto che al 17 febbraio 2023 risulti presentata la richiesta per l'ottenimento del relativo titolo edilizio. Indipendentemente dalla stipula dell'atto di compravendita, purché avvenga nel periodo di vigenza, e del momento dell'effettiva esecuzione dei lavori da parte dell'impresa che ha provveduto alla demolizione dell'immobile ed alla sua ricostruzione, per tali interventi continuerà a valere la deroga prevista dall'articolo 2, comma 3, lettera c), del Decreto Legge n. 11 del 2023.

Saranno pertanto l'inerzia o la sorte, a seconda del caso, ad escludere numerosi interventi dalle possibilità di cui all'articolo 121 del Decreto Legge n. 34 del 2020. Una condanna inaspettata, soprattutto alla luce dei precedenti interventi normativi che avevano sempre salvaguardato gli interventi in corso.

La Direzione Nazionale resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.