

Il dossier ANCE sul decreto cessioni

18 aprile 2023 - di [Alfonso Roma](#)

L'Ance ha pubblicato una guida sui bonus edilizi e Superbonus dopo la legge di conversione e dello sblocca crediti

La legge 38/2023 di conversione del dl sblocca crediti ha apportato modifiche ai bonus edilizi: Superbonus unifamiliari, cessione dei crediti, sconto in fattura, Btp, SOA, *remissione in bonis* e molto altro.

Dossier ANCE: legge 38/2023

Dopo la [legge 38/2023](#), l'ANCE ha pubblicato una guida per chiarire gli orientamenti sulle [novità sui bonus edilizi e Superbonus](#).

Il documento evidenzia le novità più importanti rispetto alla disciplina generale della misura fiscale e dei bonus edilizi.

Struttura della guida

Questi i principali contenuti:

- unifamiliari e Superbonus;
- divieto di acquisto dei crediti da bonus fiscali in edilizia da parte delle P.A.;
- divieto di sconto in fattura e cessione del credito;
 - deroghe al divieto di cessione del credito/sconto in fattura;
 - Superbonus;
 - Bonus ordinari;
 - Sisma bonus acquisti;
 - Superbonus e bonus ordinari per IACP, cooperative, Onlus e terzo settore;
 - bonus barriere architettoniche;
 - Superbonus per “cratere sisma”;
 - deroghe al divieto di cessione del credito/sconto in fattura: varianti a CILAS e altri titoli abitativi;
 - deroghe al divieto di cessione del credito/sconto in fattura: piani di recupero e di riqualificazione urbana;
- spese sostenute nel 2022;
 - termini di trasmissione comunicazione per l'esercizio dell'opzione cessione del credito/sconto in fattura;
 - ripartizione decennale della detrazione o del credito d'imposta;
- esonero della responsabilità solidale per il cessionario;
- possibilità per le banche di convertire i crediti d'imposta in Btp;
- semplificazione per Superbonus e bonus ordinari;
- compensazione dei crediti d'imposta con i debiti fiscali.

Vediamo insieme le principali modifiche introdotte all'interno della guida.

Superbonus unifamiliari: proroga al 30 settembre 2023

Prevista la proroga al 30 settembre 2023 per usufruire del [Superbonus unifamiliari 110%](#) sempre a condizione che, al 30 settembre 2022, sia stato realizzato almeno il 30% dell'intervento complessivo.

Restano, invece, invariate le condizioni di applicabilità del beneficio per gli interventi avviati dal 2023, per i quali il Superbonus spetta nella misura del 90% sino al 31 dicembre 2023. Ricordiamo, che per usufruire del **Superbonus 90%** sono necessarie 3 condizioni:

1. l'unità immobiliare deve essere adibita ad **abitazione principale**;

2. il beneficiario della detrazione deve possedere un reddito di riferimento relativo all'anno precedente non superiore a **15.000 euro**;
3. il contribuente deve possedere un **diritto reale di godimento** sull'immobile (proprietà, nuda proprietà, usufrutto, ecc.).

Divieto di acquisto dei crediti per le Pubbliche Amministrazioni

La legge 38/2023 conferma il divieto per le P.A. di essere cessionari dei crediti di imposta derivanti dall'esercizio delle opzione per la [cessione del credito](#) e [sconto in fattura](#).

Divieto di sconto in fattura e cessione del credito

Come ormai è noto a tutti, per i bonus edilizi dal 17 febbraio 2023 possono essere utilizzati unicamente sotto forma di detrazione in dichiarazione dei redditi (il credito non può più essere ceduto).

Fanno eccezione:

- **Superbonus** - qualora alla data del 17 febbraio 2023 risultano eseguenti i seguenti requisiti -
 - presentazione della CILAS;
 - adottata la delibera assembleare e presentazione della CILAS per interventi condominiali;
 - presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo per interventi di demolizione e ricostruzione.
- **Bonus ordinari** (bonus ristrutturazione, ecobonus, sisma bonus) che alla data antecedente del 17 febbraio 2023 risultino presentato i seguenti requisiti
 - siano iniziati prima del 17 febbraio 2023;
 - stipulato un accordo vincolato tra le parti per la fornitura di beni e servizi oggetti del lavoro;
 - se alla data del 17 febbraio 2023 non risultino versati acconti venga attestato da entrambi e parti, mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, che la data di avvio dei lavori, o della stipula di un accordo vincolante è antecedente al 17 febbraio 2023.
- **Bonus barriere architettoniche**
 - ai fini degli interventi del superamento delle barriere architettoniche è prevista la detrazione pari al **75%** per tutte le spese sostenute fino al 2025. Per tale agevolazione lo sconto in fattura e cessione del credito saranno sempre consentiti (anche dopo la data del 17 febbraio 2023).
- **Sisma bonus acquisti** – qualora che alla data del 17 febbraio 2023 risultano eseguiti i seguenti interventi -
 - presentata la richiesta del titolo abilitativo;
 - interventi di edilizia libera;
 - gli interventi siano iniziati prima dell'entrata in vigore del dl 11/2023;
 - se non ancora iniziati, alla data del 17 febbraio 2023 sia stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e servizi oggetto dei lavori;
 - se alla data del 17 febbraio 2023 non risultino versati acconti venga attestato da entrambi e parti, mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, che la data di avvio dei lavori, o della stipula di un accordo vincolante è antecedente al 17 febbraio 2023.

Btp

Durante la conversione in legge del dl 11/2023 è stata introdotta una disposizione per i crediti d'imposta legati da Superbonus, relative alle spese sostenute nel 2022. tale disposizione dà la possibilità di convertire i medesimi crediti d'imposta in buoni poliennali del tesoro – [Btp](#) – a condizioni che le banche interessate abbiano esaurito la propria capienza fiscale. Inoltre, l'utilizzo di tali crediti viene riconosciuto fino al 10% della quota annuale eccedente e il primo utilizzo potrà essere effettuato per le spese ordinarie effettuate a partire dal primo gennaio 2028.

Splama-crediti: detrazione in 10 quote annuali

Per favorire l'utilizzo dei crediti fiscali delle spese sostenute nel 2022, la legge di conversione riconosce la possibilità rateizzare – **solo ai fini del Superbonus** – [in 10 quote annuali](#) e non più 4 della detrazione d'imposta fruita in dichiarazione dei redditi.

Ti allego il dossier dell'ANCE sulle novità della legge 38/2023, legge di conversione del dl 11/2023.

[Dossier Ance: novità sulla cessione del credito da bonus fiscali in edilizia](#)

Articolo tratto da *Biblus-Net*