

Decreto Cessioni in conversione: tutte le novità! Proroga Superbonus unifamiliari e comunicazioni cessione, deroghe al divieto, attestazione per l'edilizia libera

Gli ultimi passaggi dell'iter di conversione in legge del Decreto Cessione prima della definitiva pubblicazione in Gazzetta Ufficiale. Queste le principali novità: Superbonus unifamiliari e comunicazioni opzioni anno 2022, ok alle varianti, nuove possibilità per le banche, esenzioni al divieto di cessione e sconto in fattura per determinati interventi, regole per dimostrare gli interventi di edilizia libera, detrazione usufruibile in 10 anni.

di [Matteo Peppucci](#) – 05.04.2023

Il Senato, nella seduta del 5 aprile 2023, ha rinnovato la fiducia al Governo approvando in via definitiva il disegno di legge di conversione, con modificazioni, del decreto 11/2023, recante misure urgenti in materia di cessione dei crediti di cui all'art.121 del DL 34/2020, convertito, con modificazioni, dalla legge 77/2020, cd. **Decreto Cessioni**, nello stesso testo licenziato dalla Camera il 4 aprile.

Per l'entrata in vigore si attende la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del provvedimento.

Vediamo, rimandando anche agli articoli già pubblicati su Ingenio e relativi a ogni singolo aspetto, le novità apportate in sede di conversione in legge, ricordando che per l'entrata in vigore bisognerà attendere la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, anche se per un paio di proroghe (visto che la scadenza era fissata al 31 marzo) è già arrivata l'operatività con comunicato del MEF.

Superbonus unifamiliari: c'è tempo fino al 30 settembre 2023

Le case unifamiliari sulle quali, entro il 30 settembre 2022, sono stati completati almeno il 30% dei lavori (SAL) prenderanno il Superbonus nella vecchia aliquota maggiorata per le spese sostenute fino al 30 settembre 2023.

Attenzione: [spese sostenute non significa lavori completamente terminati](#), visto che si ragiona col criterio di cassa.

Su questa proroga, il MEF [ha già ufficializzato l'operatività](#) con un comunicato ad hoc.

Comunicazione opzioni cessione e sconto anno 2022 e precedenti: remissione in bonis dopo il 31 marzo

Con riferimento alla comunicazione per la prima cessione del credito per i bonus edilizi (spese sostenute nel 2022 e rate residue delle spese 2020 e 2021), il cui termine di trasmissione all'Agenzia delle entrate è il 31 marzo 2023, è possibile avvalersi dell'istituto della remissione in bonis anche se l'accordo di cessione - a favore di banche e intermediari finanziari - è concluso dopo il 31 marzo 2023.

Sarà quindi possibile posticipare la comunicazione alle Entrate tramite l'istituto della remissione in bonis, con pagamento di una sanzione di 250 euro.

Chiunque, quindi, abbia una procedura di cessione avviata (basta la manifestazione di interesse con la banca/istituto di credito), potrà presentare l'opzione entro fine novembre.

Anche questa misura è già operativa grazie al [comunicato del MEF](#) di cui abbiamo già detto sopra per le case unifamiliari.

Superbonus spalmato su 10 anni

Come riportato dal dossier ufficiale del Parlamento, si riconosce la possibilità di un **allungamento dei termini per avvalersi dell'agevolazione fiscale nei casi di cessione dei crediti d'imposta legati al Superbonus**, agli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche e agli interventi antisismici e di riduzione del rischio sismico (Sismabonus), aumentando in tal modo la capienza fiscale del cessionario.

Limitatamente ai crediti d'imposta le cui comunicazioni di cessione o di sconto in fattura sono state inviate all'Agenzia delle entrate entro il 31 marzo 2023, è possibile ripartire l'utilizzo del credito residuo in 10 rate annuali.

Inoltre, le norme introdotte consentono al contribuente, per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2022 e relative agli interventi legati al Superbonus, di optare per il riparto della detrazione spettante in 10 quote annuali di pari importo, a partire dal periodo d'imposta 2023.

L'opzione è irrevocabile ed è esercitata nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta 2023.

Attenzione: essa è esercitabile solo a condizione che la rata di detrazione relativa al periodo d'imposta 2022 non sia indicata nella relativa dichiarazione dei redditi.

Cessioni ok per barriere architettoniche, ONLUS, case popolari, zone terremotate

Lo stop delle cessioni e dello sconto in fattura non opererà - dal 17/2 in poi - per alcuni tipi di lavori che godranno di un'esenzione speciale. Alcuni interventi, quindi, godranno di un'esenzione speciale. Si tratta di:

- lavori inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche (che possono prendere diversi tipi di bonus dal Ristrutturazioni al Barriere 75% fino al Superbonus se sono 'trainati');
- interventi edilizi di enti di edilizia popolare, ONLUS;
- interventi edilizi in zone terremotate (da capire se solo Sismabonus o anche Ecobonus secco).

[Per i dettagli, rimandiamo all'articolo di approfondimento.](#)

Edilizia libera: ok all'autocertificazione

Per quel che riguarda i lavori di edilizia libera (cioè assentibili senza CILA-S o permesso edilizio), per la permanenza della possibilità di beneficiare dello sconto in fattura o della cessione del credito sarà sufficiente un'**autocertificazione** (a firma del committente e del fornitore) inerente la data del contratto (avviato prima del 17/2) oppure la ricevuta di un bonifico inerente l'acquisto dei materiali.

Quindi, se entro il 16 febbraio non sono ancora partiti i lavori, servirà provare l'esistenza di un accordo tra le parti: pagamento di un acconto, oppure dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà che attesti, appunto, l'accordo.

Sismabonus Acquisti e Bonus Acquisti IVA: ok con permesso richiesto entro il 16 febbraio

Se al 16 febbraio non è ancora presente il preliminare registrato, **la cessione si potrà comunque fare in caso di autorizzazione edilizia chiesta entro il 16 febbraio.**

Le nuove possibilità delle banche: acquisto BTP

Banche, assicurazioni e intermediari finanziari potranno utilizzare, in tutto o in parte, i crediti acquistati per sottoscrivere emissioni di Buoni del Tesoro Poliennali (BTP), con scadenza non inferiore a 10 anni.

[Per i dettagli, rimandiamo all'articolo di approfondimento.](#)

Responsabilità solidale del cessionario: ulteriori novità

Svariate le integrazioni che sono state fatte in merito alle regole sulla responsabilità solidale del cessionario, che il Decreto Cessioni 'prima versione' aveva già ampiamente rivisto: il comma 6-ter dell'art.1 estende l'esclusione di responsabilità ai cessionari che acquistano i crediti d'imposta da una banca o da una società quotata (ovvero da banche o società appartenenti a un gruppo), facendosi rilasciare una attestazione di possesso, da parte della banca, della società quotata o della diversa società del gruppo cedente, di tutta la documentazione già elencata (di cui al comma 6-bis), fermo restando il divieto di acquisto previsto all'articolo 122-bis, comma 4 del DL 34/2020.

[Per i dettagli, rimandiamo all'articolo di approfondimento.](#)

Varianti ai progetti: ok per la cessione del credito con modifiche dopo il 16 febbraio 2023

Come specificato dal dossier ufficiale della Camera, l'articolo 2-bis, introdotto in sede referente, reca una disposizione di interpretazione autentica - dunque con efficacia retroattiva - che consente di **usufruire del Superbonus 110% per il 2023 e dell'opzione per la cessione del credito e per lo sconto in fattura in ordine agli interventi per cui è richiesta la presentazione di un progetto in variante alla CILA** o al diverso titolo abilitativo previsto in ragione della tipologia di interventi edilizi da eseguire.

Lo stesso trattamento è previsto per gli interventi su parti comuni di proprietà condominiale, qualora intervenga una nuova delibera assembleare di approvazione della variante.

La presentazione di un progetto in variante alla CILA o al diverso titolo abilitativo richiesto, in ragione della tipologia di interventi edilizi da eseguire, non rileva ai fini del rispetto dei termini previsti (cioè la 'tagliola' del 16 febbraio, data dopo la quale sono vietate le opzioni di cessione del credito o sconto in fattura).

Se gli interventi riguardano parti comuni di proprietà condominiale, agli stessi fini, non rileva l'eventuale nuova delibera assembleare di approvazione di detta variante.

In definitiva: **è possibile usufruire del Superbonus 110% per il 2023 e dell'opzione per la cessione del credito e per lo sconto in fattura in ordine agli interventi per cui è richiesta la presentazione di un progetto in variante al titolo abilitativo previsto in ragione della tipologia di interventi edilizi.**

Analogo trattamento viene previsto per gli interventi su parti comuni di proprietà condominiale, qualora intervenga una nuova delibera assembleare di approvazione della variante.

SAL, visti di conformità, attestazioni SOA: chiarimenti

Un'altra novità veramente importante è rappresentata dall'art.2-ter, completamente nuovo e introdotto in sede referente, che reca un insieme di **norme di interpretazione autentica** - aventi quindi efficacia retroattiva - volte a chiarire che:

- **per gli interventi diversi dal superbonus, la liquidazione dei lavori in base a stati di avanzamento (SAL) costituisce una mera facoltà**, non un obbligo;
- **l'indicazione delle spese sostenute per il rilascio del visto di conformità**, nel computo metrico e nelle asseverazioni di congruità delle spese, costituisce una **mera facoltà e non un obbligo**, al fine di fruire della detrazione delle medesime spese;
- il contribuente può avvalersi della cd. **remissione in bonis**, con riferimento all'obbligo di **presentazione dell'asseverazione di efficacia degli interventi per la riduzione del rischio sismico**, per fruire del Sismabonus e del Superbonus;
- **i requisiti richiesti alle imprese per l'esecuzione di lavori oltre la soglia di 516.000 euro** – valevoli ai fini della fruizione del cd. superbonus –, cioè le [attestazioni SOA](#), possono essere soddisfatti, per i contratti di appalto e subappalto conclusi dal 21 maggio al 31 dicembre 2022, **entro la data del 1° gennaio 2023**. La soglia predetta è calcolata avendo riguardo al singolo contratto e tali requisiti non hanno rilevanza, con riferimento agli incentivi concernenti le spese per l'acquisto delle unità immobiliari.

Leggi anche

[Superbonus, altri bonus edilizi e crediti incagliati: Unicredit riavvia l'acquisto e la rescissione](#)

[Decreto Cessioni: le banche potranno sottoscrivere buoni del Tesoro pluriennali \(BTP\) coi crediti acquistati](#)

[Decreto Cessioni: ecco il testo emendato! Deroa per i progetti in variante alla CILA-S, chiarimenti su SAL e visti di conformità](#)

[Cessione del credito: le deroghe speciali del Decreto Cessioni modificato. Onlus, barriere, case popolari, edifici danneggiati dal sisma](#)

[Proroga Superbonus e Decreto Cessioni, ci siamo: unifamiliari al 30 settembre, esenzioni per barriere e ONLUS, soluzione per crediti incagliati](#)