

Ristrutturazione edilizia: il bonus casa e la cessione del credito

Le possibilità di accesso ai bonus edilizi e di cessione del credito per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

di [Luciano Ficarelli](#) – 18.05.2023

C'è ancora la possibilità di accedere alla cessione del credito o allo sconto in fattura per alcuni committenti che sono alle prese con i cosiddetti **lavori "in edilizia libera"**, cioè quei lavori per i quali non occorre presentare un titolo abilitativo o almeno una comunicazione di inizio attività (art. 6 del D.P.R. 380/2001).

Le possibilità di cessione nel D.L. n. 11/2023

Infatti, il Decreto-legge n. 11 del 16 febbraio 2023 ha lasciato le porte aperte per coloro che alla data del **16 febbraio 2023** hanno già **iniziati i lavori** oppure, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, **sia già stato stipulato un accordo vincolante** tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori. Nel caso in cui alla data di entrata in vigore del presente decreto non risultino versati acconti, la data antecedente dell'inizio dei lavori o della stipulazione di un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori deve essere **attestata** sia dal cedente o committente sia dal cessionario o prestatore mediante **dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà** resa ai sensi dell'articolo 47 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

Ma quali sono gli interventi in edilizia libera?

Con il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 2 marzo 2018 è stato approvato il **Glossario Edilizia Libera**, pubblicato il 7 aprile 2018 nella G.U. - Serie generale - n. 81. Il Glossario è un elenco non esaustivo delle principali opere che possono essere eseguite senza titolo abilitativo né comunicazione presso gli Enti, con la premessa che siano rispettate le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

L'elenco riporta 58 tipologie di interventi, a cui si è aggiunto indirettamente (per il combinato disposto con l'art. 6 del D.P.R. 380/2001) l'intervento effettuato per l'installazione delle vetrate panoramiche amovibili trasparenti. Tra gli altri, si annoverano nell'elenco i più comuni interventi, come la ristrutturazione dei bagni, l'installazione di una caldaia, l'installazione di un impianto fotovoltaico, la sostituzione dei pavimenti, la sostituzione dei serramenti, l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Ai fini fiscali, però, c'è da fare attenzione perché molti degli interventi elencati nel Glossario rientrano tra quelli denominati di "manutenzione ordinaria" che, per le unifamiliari e per le unità abitative all'interno dei condomini, sono indetraibili.

Manutenzione ordinaria vs straordinaria

In linea generale, gli interventi di "**manutenzione ordinaria**" sono quelli identificati al comma 1, lettera a), art. 3 del d.P.R. n. 380/2001, cioè *"gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti"*. Gli interventi di "**manutenzione straordinaria**" sono quelli identificati dalla lettera b), comma 1, art. 3 del d.P.R. n. 380/2001, cioè *"le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico"*.

Queste definizioni sono riprese dall'Agenzia delle Entrate nella **Guida alle ristrutturazioni Edilizie** che a pagina 41 e seguenti riporta un elenco, anche in questo caso non esaustivo, delle spese di manutenzione detraibili per le singole abitazioni e, successivamente, per i condomini. Ad esempio, la **sostituzione della pavimentazione** all'interno dell'abitazione senza innovazioni (cioè lo stesso tipo di pavimento) rappresenta per l'Agenzia delle Entrate un intervento di manutenzione ordinaria. Nell'elenco del Glossario Edilizia Libera, la sostituzione della pavimentazione rientra in un'unica voce che ricomprende, oltre alla semplice sostituzione, anche il rinnovamento e le opere ad esso correlate come l'applicazione di guaine e sottofondi,

palesamente interventi di manutenzione straordinaria. Per cui, occorre individuare correttamente la tipologia di intervento prima di procedere con i lavori e considerarli detraibili.

Un altro esempio si può fare con la **sostituzione dei serramenti**. Secondo l'elenco presente nella Guida alle ristrutturazioni edilizie, per essere considerati interventi di manutenzione straordinaria occorre che ci sia una nuova installazione o una sostituzione con altri infissi aventi sagoma, materiali o colori diversi, e solo se riguarda l'intera facciata. Il Glossario di Edilizia Libera, invece, individua solo la riparazione, la sostituzione o il rinnovamento degli infissi.

Come ulteriore esempio, non può mancare il **rifacimento del bagno**. Secondo l'Agenzia delle Entrate, la semplice sostituzione dei sanitari rappresenta un intervento di manutenzione ordinaria, a differenza del rifacimento degli impianti del bagno che, insieme alla sostituzione dei sanitari, rappresenta un intervento di manutenzione straordinaria. Il Glossario di Edilizia Libera, invece, nell'unica voce "Impianto igienico e idro-sanitario" ricomprende tutti gli interventi di riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento, sostituzione e integrazione apparecchi sanitari e impianti di scarico e/o messa a norma.

Pertanto, il **"fai da te" è fortemente sconsigliato**. Occorre verificare con i tecnici incaricati se la tipologia degli interventi da effettuare hanno necessità o meno di un titolo abilitativo o di una comunicazione presso gli enti e, contestualmente, se essi sono detraibili o indetraibili.

Le possibilità di utilizzo della cessione del credito

Come accennato in premessa, per usufruire dello sconto in fattura o della cessione del credito, occorre, entro il 16 febbraio 2023, avere in alternativa:

- stipulato un contratto di appalto con il fornitore;
- accettato un preventivo;
- pagato un acconto con bonifico parlante.

Nel caso in cui l'acconto sia versato dopo il 16 febbraio 2023, occorrerà che sia il committente sia il fornitore sottoscrivano un'autocertificazione sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà in cui si attesti che l'inizio dei lavori o che l'accordo vincolante tra committente e fornitore sia avvenuto prima del 16 febbraio 2023.

Una volta che si è certi di avere i requisiti per la cessione del credito o dello sconto in fattura, occorre fare la **Comunicazione dell'opzioni per interventi edilizi** all'Agenzia delle Entrate.

Entro il 31 marzo scorso si poteva effettuare la comunicazione per la cessione dei crediti a terzi, o al fornitore in caso di sconto in fattura, con riferimento alle spese del 2022.

Se la comunicazione non è stata ancora effettuata, si può ricorrere all'istituto della remissione in bonis pagando una sanzione di 250 euro entro il termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi per il 2022 (2 ottobre 2023 per il modello 730/2023, 30 novembre 2023 per il modello Redditi 2023).

Per le spese sostenute nel 2023, la comunicazione potrà essere inviata entro il 16 marzo 2024.