

Domande & Risposte

La firma del contratto non è avvio dei lavori

a cura di **Luca De Stefani**

Per il preliminare serve anche la registrazione

Nel caso di sismabonus acquisti cosa avviene qualora il contratto preliminare sia stato stipulato il 10 febbraio 2023, ma non sia ancora registrato? Rispettando il termine di 30 giorni per la registrazione del preliminare, indicato dalla legge, sono in regola e posso continuare a utilizzare cessione del credito e sconto in fattura?

Purtroppo no. L'articolo 2, comma 3, lettera c) del decreto legge 16 febbraio 2023, n. 11, richiede che entro il 16 febbraio del 2023 «risulti regolarmente registrato il contratto preliminare ovvero stipulato il contratto definitivo di compravendita dell'immobile» nel caso di sisma bonus acquisti (o di bonus casa acquisti). Quindi, la sola sottoscrizione del contratto non è sufficiente a mantenere il vecchio, e più favorevole, regime.

La Cilas in variante è a rischio blocco

Ho una Cilas presentata il 10 gennaio del 2023, che è stata integrata da una Cilas in variante del 20 febbraio 2023. Posso utilizzare la cessione del credito per le opere inserite in entrambi i documenti oppure dovrò adottare due regimi separati?

Sul tema non vi sono indicazioni particolari da parte dell'agenzia delle Entrate, ma considerando lo spirito della norma di bloccare le opzioni di cessione o sconto in fattura per tutti i nuovi interventi con Cilas successiva al 16 febbraio 2023, la stretta del decreto legge 16 febbraio 2023, n. 11, dovrebbe interessare tutti i nuovi interventi indicati nella citata Cilas in variante, mentre non riguarderà gli interventi indicati nella prima Cilas. Quindi, nel caso descritto dal lettore avremo un doppio regime per le cessioni e gli sconti in fattura.

Per l'edilizia libera c'è la dichiarazione

Cosa si intende per data inizio lavori in caso di interventi in edilizia libera, come ad esempio l'installazione di una caldaia? È sufficiente avere firmato un contratto con il mio fornitore?

È la data in cui i lavori dell'intervento vengono iniziati. Non è sufficiente, ad esempio, la firma del contratto con l'impresa o con il fornitore dei beni (ad esempio, i pannelli fotovoltaici) o il pagamento di un acconto, con emissione della relativa fattura di acconto. Per provare che i lavori in edilizia libera siano iniziati prima del 17 febbraio 2023, il decreto legge n. 11/2023 non richiede particolari evidenze, ma sicuramente dovrà essere predisposta una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (rilasciata ai sensi dell'articolo 47 del Dpr 28 dicembre 2000, n. 445, con sanzioni

penali in caso di dichiarazioni mendaci), in quanto questa autodichiarazione è già prevista per tutti i bonus edili in edilizia libera dal provvedimento 2 novembre 2011, n. 149646, punto 1, non solo per descrivere l'intervento in edilizia libera agevolato, ma anche per indicare la «data di inizio dei lavori».

Resta in piedi la detrazione ordinaria

Lo stop alla cessione dei crediti e allo sconto in fattura riguarda anche la possibilità di detrarre in dichiarazione dei redditi le spese sostenute per la ristrutturazione?

No, la stretta del decreto legge 16 febbraio 2023, n. 11, riguarda solo le cessioni dei crediti e gli «sconti in fattura» per tutti i bonus edili. Quindi, le detrazioni continuano a esistere secondo le consuete regole.