

undefined

Edilizia libera, una dichiarazione salva cessioni e sconti in fattura

Piccoli lavori. Con le modifiche della legge di conversione sono rilevanti l'avvio degli interventi o la firma di un accordo vincolante tra le parti entro il 16 febbraio: fanno fede l'acconto o la dichiarazione sostitutiva

Luca De Stefani

Via libera alle cessioni e agli sconti in fattura per tutti i bonus edili in edilizia libera, diversi da quelli del superbonus, non solo se prima del 17 febbraio 2023 erano già iniziati i lavori, ma anche se prima di questa data era «già stato stipulato un accordo vincolante» tra il contribuente e l'impresa o il professionista. Lo prevede la legge di conversione del decreto 11/2023, appena votata dalla Camera.

Per tutti i bonus edili cedibili o scontabili in fattura, diversi da quelli del superbonus (cioè per il bonus casa, l'ecobonus, il sismabonus, gli impianti fotovoltaici, i sistemi di accumulo, le colonnine di ricarica di veicoli elettrici al 50% fino al 31 dicembre 2021 e l'eliminazione delle barriere architettoniche al 75%, se non trainata al superbonus), per i quali «non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo», cioè per quelli cosiddetti in «edilizia libera» (ad esempio, quelli indicati nell'elenco non esaustivo del «Glossario unico per l'edilizia libera»), il blocco alle cessioni dei crediti e agli sconti in fattura pre-

visto dal 17 febbraio 2023 (anche per le spese sostenute in precedenza) dal decreto cessioni, non si applica solo se entro il 16 febbraio 2023, alternativamente:

- erano «già iniziati i lavori» oppure;
- «nel caso di lavori non ancora iniziati, sia già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori».

In tutte e due le ipotesi (cioè sia con i lavori già iniziati prima del 17 febbraio 2023, sia con lavori non ancora iniziati, ma con «accordo vincolante», concluso prima di questa data), se non erano già stati «versati acconti» (naturalmente tramite bonifico «parlante») prima del 17 febbraio 2023, è necessario attestare che «l'avvio dei lavori» o «la stipula di un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori» siano avvenuti prima di questa data. Questa attestazione deve essere sottoscritta sia dal cedente o committente, sia dal cessionario o prestatore, mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa in base all'articolo 47 del Dpr 28 dicembre 2000, n. 445, con le sanzioni penali connesse in caso di dichiarazioni false.

In ogni caso, indipendentemente dalla data di inizio dei lavori e/o del pagamento degli acconti, le regole generali dei bonus edili in «edilizia libera», richiedono al contribuente beneficiario della detrazione la sottoscrizione sempre di una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui, oltre ad indicare la «data di inizio dei lavori», viene attestata la circostanza che gli interventi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, in base alla normativa edilizia vigente. Questa è prevista per tutti

i bonus edili su interventi in «edilizia libera» dal provvedimento 149646-2011, dalla circolare 19/E/2012 e dalla risoluzione 325/E/2007, e non richiede solo di descrivere l'intervento in edilizia libera agevolato, ma anche di indicare la «data di inizio dei lavori».

Quindi, mentre l'autodichiarazione congiunta è necessaria solo se gli acconti non sono già stati pagati prima del 17 febbraio 2023, quella per l'edilizia libera è necessaria sempre. In questi casi, va prestata attenzione, ad esempio, che la manutenzione ordinaria non è agevolata con il bonus casa per i lavori sulle singole unità immobiliari, ma solo sulle parti comuni, quindi, bisogna essere sicuri che, ad esempio, l'intervento relativo al rifacimento del bagno in una unifamiliare o in un appartamento non sia la semplice sostituzione degli «apparecchi sanitari» (Guida Entrate di ottobre 2022, pagina 43 e risoluzione n. 551463/1990), ma rientri nella manutenzione straordinaria, ad esempio, come le opere e le modifiche necessarie «per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari» (articolo 3, comma 1, lettera b, Dpr 380/2001).



Le regole generali sui bonus edilizi prevedono comunque un'attestazione per l'edilizia libera

© RIPRODUZIONE RISERVATA