

Si allenta la stretta anche sugli incentivi maturati nel 2023

Il set delle modifiche

Dai lavori in edilizia libera agli immobili terremotati: si ampliano le eccezioni

Se per i bonus 2022 rimasti invenduti ci sono quattro rimedi, per i crediti d'imposta derivanti da spese pagate quest'anno – cioè nel 2023 – la possibilità di cessione cambia a seconda del momento di avvio dei lavori e del tipo di agevolazione.

La regola base è stata fissata dal Dl 11/2023: i lavori avviati entro lo scorso 16 febbraio generano bonus cedibili; quelli avviati dal 17 febbraio, invece, vedono preclusa – in linea di principio – la chance di cessione del credito o sconto in fattura. E ciò vale sia per il superbonus, sia per le altre agevolazioni ordinarie cedibili (praticamente, tutte le detrazioni tranne il bonus mobili e il bonus giardini).

Gli emendamenti votati alla Camera, però, allentano la stretta. Aiutando, innanzitutto, chi è stato spiazzato dall'arrivo – dalla sera alla mattina – delle nuove regole.

1 Una prima correzione riguarda tutti coloro che hanno avviato interventi in attività edilizia libe-

altro titolo) sia stata presentata entro lo scorso 16 febbraio, per rendere applicabili la cessione o lo sconto in fattura a tutte le successive vendite effettuate dall'impresa di costruzioni (anche, per ipotesi, nel 2024).

Inoltre, lo stesso principio viene esteso all'acquisto del box auto pertinenziale, che era stato dimenticato dalla versione iniziale del decreto.

3 Il bonus del 75% per l'abbattimento delle barriere architettoniche viene escluso dal blocco delle cessioni. Di fatto, rimarrà cedibile fino alla sua scadenza, a prescindere dal momento di avvio dei lavori. Ed è un'apertura significativa perché questi tipi di intervento dal 2023 possono essere deliberati con maggioranza semplice in condominio.

4 Nelle zone sismiche 1, 2 e 3 resta cedibile il superbonus relativo a interventi ricompresi in piani di



Per gli sconti in fattura delle unità ristrutturate da imprese basterà aver presentato l'istanza per il titolo abilitativo entro il 16 febbraio



Sempre esclusi dallo stop alle cessioni

ra agevolati da bonus ordinari diversi dal superbonus e – alla data del 16 febbraio – non avevano ancora iniziato i lavori. Ad esempio, perché avevano ordinato una nuova caldaia destinata a essere installata alla fine della stagione fredda. O perché hanno pagato un acconto delle finestre ancora da consegnare.

In queste ipotesi, per salvare la cessione o lo sconto in fattura è sufficiente aver eseguito un primo pagamento entro il 16 febbraio. Oppure – se non è ancora stato pagato nulla – autocertificare di aver stipulato un accordo vincolante tra committente e fornitore.

2 Gli emendamenti al decreto 11/2023 risolvono anche il problema di chi si è trovato al 16 febbraio con un contratto preliminare per una casa ristrutturata da un'impresa (o per un sismabonus acquisti) non ancora registrato.

Qui cambia il parametro da verificare: non si guarda più alla registrazione del preliminare, ma alla data in cui l'impresa che ha eseguito i lavori ha chiesto il titolo abilitativo. In pratica, è sufficiente che l'istanza per la Cila (o

i bonus per interventi eseguiti da abitazioni popolari, cooperative edilizie e Terzo settore

recupero del patrimonio edilizio e riqualificazione urbana (comunque denominati) approvati dalle amministrazioni comunali alla data del 17 febbraio.

5 Allo stesso modo rimane la possibilità di fare sconto in fattura e cessione dei bonus che derivano da interventi eseguiti da case popolari (comunque denominate), cooperative edilizie a proprietà indivisa e soggetti del Terzo settore ammessi al superbonus (lettera d-bis del comma 9 dell'articolo 119 del Dl Rilancio 34/20) purché già costituiti al 17 febbraio.

6 Restano sempre cedibili anche i bonus per lavori eseguiti su immobili danneggiati dai terremoti e ubicati nei Comuni colpiti da eventi sismici verificatisi dal 1° aprile 2009 con dichiarazione dello stato d'emergenza.

Idem per le opere su immobili danneggiati dall'alluvione nelle Marche dello scorso settembre.

© RIPRODUZIONE RISERVATA