



CAMERA DI COMMERCIO
SASSARI

Aggiornamenti sul Superbonus 110%

Il decreto cessioni (Dl 11/2023) dopo la legge di conversione (L.38/2023)

12 maggio 2023 | 09.30 - 13.00

Arch. Ph.D. TERESA CERVINO



PROMO P.A.
FONDAZIONE
RICERCA ALTA FORMAZIONE PROGETTI

Superbonus
secondo il
report ENEA
si attesta
ancora come
volano per la
crescita del
settore edile



Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia
e lo sviluppo economico sostenibile



MINISTERO DELL'AMBIENTE
E DELLA SICUREZZA ENERGETICA

Super Ecobonus 110%

30 aprile 2023

		Dato Nazionale			
			% lavori realizzati	% edifici	% Invest.
N. di edifici		407.396			
Totale investimenti(*)		839.532,17 €			
Totale investimenti ammessi a detrazione		75.893.763.079,71 €			
Totale investimenti per lavori conclusi ammessi a detrazione		59.944.173.032,03 €	79,0%		
Detrazioni maturate per i lavori conclusi		65.503.099.483,70 €	Onere a carico dello Stato		
di cui	Condomini				
	N. di edifici condominiali	61.243		15,0%	
	Totale investimenti(*)	37.425.566.675,56 €			
	Tot. Inv. Condominiali ammessi a detrazione	37.150.650.332,91 €			49,0%
	Tot. Lavori Condominiali realizzati ammessi a detrazione	26.745.909.316,50 €	72,0%		
	Edifici unifamiliari				
	N. di edifici unifamiliari	232.497		57,1%	
	Totale investimenti(*)	27.274.717.800,64 €			
	Tot. Inv. in edifici unifamiliari ammessi a detrazione	26.500.662.516,42 €			34,9%
	Tot. Lavori in edifici unifam. realizzati ammessi a detrazione	23.257.587.953,29 €	87,8%		
	U.I. funzionalmente indipendenti				
	N. di unità immobiliari funzionalmente indipendenti	113.650		27,9%	
	Totale investimenti(*)	11.193.478.603,51 €			
	Tot. Inv. in unità immob. indipend. ammessi a detrazione	10.961.626.648,31 €			14,4%
	Tot. Lavori in unità immob. indipend. realizzati	9.939.950.737,08 €	90,7%		
	Castelli				
	N. di castelli	6		0,0%	
	Totale investimenti(*)	839.532,17 €			
	Tot. Inv. in castelli ammessi a detrazione	839.532,17 €			0,0%
	Tot. Lavori in castelli realizzati ammessi a detrazione	725.025,16 €	86,4%		
		Investimento medio(*)			
Condomini		611.099,50 €			
Edifici unifamiliari		117.312,13 €			
U.I. funzionalmente indipendenti		98.490,79 €			
Castelli		139.922,03 €			

(*) Investimento compreso le somme non ammesse a detrazione



GAZZETTA UFFICIALE



DELLA REPUBBLICA ITALIANA

PARTE PRIMA

Roma - Martedì, 11 aprile 2023

SI PUBBLICA TUTTI I
GIORNI NON FESTIVI

DIREZIONE E REDAZIONE PRESSO IL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA - UFFICIO PUBBLICAZIONE LEGGI E DECRETI - VIA ARENULA, 70 - 00186 ROMA
AMMINISTRAZIONE PRESSO L'ISTITUTO POLIGRAFICO E ZECCA DELLO STATO - VIA SALARIA, 691 - 00138 ROMA - CENTRALINO 06-85081 - LIBRERIA DELLO STATO
PIAZZA G. VERDI, 1 - 00198 ROMA

La **Gazzetta Ufficiale, Parte Prima**, oltre alla **Serie Generale**, pubblica cinque **Serie speciali**, ciascuna contraddistinta da autonoma numerazione:

- 1^a Serie speciale: *Corte costituzionale (pubblicata il mercoledì)*
- 2^a Serie speciale: *Unione europea (pubblicata il lunedì e il giovedì)*
- 3^a Serie speciale: *Regioni (pubblicata il sabato)*
- 4^a Serie speciale: *Concorsi ed esami (pubblicata il martedì e il venerdì)*
- 5^a Serie speciale: *Contratti pubblici (pubblicata il lunedì, il mercoledì e il venerdì)*

La **Gazzetta Ufficiale, Parte Seconda**, "Foglio delle inserzioni", è pubblicata il martedì, il giovedì e il sabato

LEGGE 11 aprile 2023, n. 38.

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 febbraio 2023, n. 11, recante misure urgenti in materia di cessione dei crediti di cui all'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77. (23G00046).



Come gestire le detrazioni fiscali



CAMERA DI COMMERCIO
SASSARI

art. 121 Decreto legge 34/2020 conv. in Legge 77/2020 e ss-mm.

- ▶ Modalità standard: detrazione in dichiarazione dei redditi
- ▶ Cessione del credito a terze persone diverse da banche o enti finanziari con capienza fiscale

Le **persone terze** :

- 1.Privati;
- 2.Imprenditori o professionisti;
- 3.Società commerciali, industriali o di servizi.

Il contratto di cessione stipulato tra le parti per regolare gli aspetti giuridici.

Esempi pratici

- il sig. Bianchi proprietario di immobili e partecipazione in società paga 30.000 euro con F24. Potrebbe **acquistare un credito d'imposta** derivante da bonus edilizi per un **massimo di 120.000** euro. 120.000 euro derivano da lavori ammessi alla detrazione per 109.091 euro ($120.000/1,1$)
- il Sig. Rossi, imprenditore con 20 dipendenti un grosso fatturato ed un **debito fiscale** annuo versato con F24 di **150.000 euro**: potrebbe acquistare crediti d'imposta fino a 600.000 euro (150.000×4 anni)

16 febbraio: una nuova data spartiacque

Decreto Legge "Blocca Cessioni"

DECRETO-LEGGE 16 febbraio 2023, n. 11.

Misure urgenti in materia di cessione dei crediti di cui all'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.



CAMERA DI COMMERCIO
SASSARI

- **31 maggio 2021** Decreto Legge n. 77/2021 (Decreto Semplificazioni-bis)
- **11 novembre 2021** Decreto Legge n. 157/2021 (Decreto antifrode)
- **27 gennaio 2022** Decreto Legge n. 4/2022 (Decreto Sostegni-ter)
- **18 novembre 2022** Decreto Legge n. 176/2022 (Decreto Aiuti-quater)

Le tempistiche del superbonus: 30 settembre

SETTEMBRE 2023

				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	

- **Unifamiliari: tempo fino al 30 settembre 2023 per completare i lavori**



MODIFICAZIONI APPORTATE IN SEDE DI CONVERSIONE AL DECRETO-LEGGE 16 FEBBRAIO 2023, N. 11

All'articolo 1 è premesso il seguente:

«Art. 01 (*Proroga del termine relativo alle spese sostenute per interventi effettuati su unità immobiliari dalle persone fisiche*). — 1. All'articolo 119, comma 8-bis, secondo periodo, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, le parole: “entro il 31 marzo 2023” sono sostituite dalle seguenti: “entro il 30 settembre 2023”».

Comunicazioni opzioni: remissione in bonis

CESSIONE DEL CREDITO



SCONTO IN FATTURA

- **Comunicazione cessione del credito e sconto in fattura**



Art. 1.

Modifiche alla disciplina relativa alla cessione o sconto in luogo delle detrazioni fiscali di cui all'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77

c) è concessa al contribuente la possibilità di avvalersi della remissione *in bonis* di cui all'articolo 2, comma 1, del decreto-legge 2 marzo 2012, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 aprile 2012, n. 44, rispetto all'obbligo di presentazione nei termini dell'asseverazione di efficacia degli interventi per la riduzione del rischio sismico, di cui all'articolo 3, comma 3, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28 febbraio 2017, ai fini delle detrazioni fiscali di cui all'articolo 16, commi 1-*quater*, 1-*quinqies* e 1-*septies*, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con

Comunicazioni opzioni: remissione in bonis

CESSIONE DEL CREDITO



SCONTO IN FATTURA

Remissione a patto che il contribuente:

- **abbia i requisiti** sostanziali richiesti dalle norme di riferimento;
- **effettui la comunicazione** ovvero esegua l'adempimento richiesto entro il termine di presentazione della prima dichiarazione utile;
- **versi contestualmente** l'importo pari alla misura minima della sanzione stabilita.

- **Comunicazione cessione del credito e sconto in fattura**

Una sanzione ogni comunicazione?

codice tributo ad hoc "8114",

"Sanzione di cui all'art. 11, comma 1, d.lgs. n. 471/1997, dovuta ai sensi dell'articolo 2, comma 1, del d.l. n. 16/2012 – Remissione in bonis".

Modello F24 Elide

"la prima dichiarazione utile è la prima dichiarazione dei redditi nella quale deve essere esercitato il diritto di detrazione della prima quota costante dell'agevolazione".

Termine di presentazione 30 novembre

Superbonus spalmato in 10 anni

Art. 2.

Modifiche in materia di cessione dei crediti fiscali

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente decreto, in relazione agli interventi di cui all'arti-

8-quinquies. *Per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2022 relativamente agli interventi di cui al presente articolo, la detrazione può essere ripartita, su opzione del contribuente, in dieci quote annuali di pari importo a partire dal periodo d'imposta 2023. L'opzione è irrevocabile. Essa è esercitata nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta 2023. L'opzione è esercitabile a condizione che la rata di detrazione relativa al periodo d'imposta 2022 non sia stata indicata nella relativa dichiarazione dei redditi.*

19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.

Superbonus spalmato in 10 anni

Le modalità per la comunicazione della detrazione in 10 anni

A chi si applica



Tipologia di intervento

- Superbonus;
- interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche;
- sismabonus.

Modalità di attuazione delle disposizioni di cui all'articolo 9, comma 4, del decreto-legge 18 novembre 2022, n. 176 – fruizione in dieci rate annuali dei crediti residui derivanti dalla cessione o dallo sconto in fattura relativi alle detrazioni spettanti per taluni interventi edilizi



Come effettuare la ripartizione

Le nuove rate risultanti dalla ripartizione

Comunicazione all'Agenzia delle Entrate,

Come inviare la comunicazione

Chi deve fare la comunicazione

LE RATE AMMESSE ALLO SPALMACREDITI

La distinzione per tipologia di agevolazione per l'utilizzo del credito in 10 anni

	2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027	
Superbonus*	si	NO	si	NO	si	NO	si	NO	si	NO	si	NO	si	NO
Sismabonus**	si	NO	si	NO	si	NO	si	NO	si	NO	si	NO	si	NO
Bonus barriere**	si	NO	si	NO	si	NO	si	NO	si	NO	si	NO	si	NO
Altri bonus	si	NO	si	NO	si	NO	si	NO	si	NO	si	NO	si	NO

Fonte: elaborazione Il Sole 24 Ore

IL CONFRONTO

La corrispondenza tra i codici tributo delle rate originarie e quelli assegnati alle nuove rate dalla ripartizione in dieci anni

	SUPERBONUS*					SISMABONUS**		BONUS BARRIERE**		
ANNO MIN. RATA ORIGINARIA	2022	2022	2022	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
CODICE TRIB. ORIGINALE	7701	7711	6921	7708	7718	7707	7717	7703	7713	6923
TIPO BONUS	Crediti derivanti da prime cessioni e sconti in fattura comunicati fino al 31 ottobre 2022			Crediti derivanti da prime cessioni e sconti in fattura comunicati dal 1° novembre 2022 al 31 marzo 2023		Crediti derivanti da prime cessioni e sconti in fattura comunicati fino al 31 marzo 2023		Crediti derivanti da prime cessioni e sconti in fattura comunicati fino al 31 marzo 2023		
CODICE TRIBUTO NUOVE RATE	7711					7773		7772		

Rif. Il Sole 24 Ore 5 maggio 2023

(*) La possibilità per il 2022 è disponibile per le comunicazioni di cessione e sconto in fattura effettuate alle Entrate entro il 31/10/2022. Per gli anni 2023 e seguenti entro il 31/3/2023. (**) La possibilità è disponibile per le comunicazioni di cessione e sconto in fattura effettuate entro il 31/3/2023. Fonte: manuale aggiornato delle Entrate alla piattaforma cessione crediti



3-bis. *Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano alle opzioni di cui all'articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, esercitate dai soggetti di cui alle lettere c), d) e d-bis) del comma 9 dell'articolo 119 del medesimo decreto legge n. 34 del 2020 che risultano già costituiti alla data di entrata in vigore del presente decreto. Con riguardo ai soggetti di cui alla predetta lettera d-bis) del comma 9 dell'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020, tutti i requisiti necessari ai fini dell'applicazione delle disposizioni del comma 10-bis del medesimo articolo 119 devono sussistere fin dalla data di avvio dei lavori o, se precedente, di sostenimento delle spese, e devono permanere fino alla fine dell'ultimo periodo d'imposta di fruizione delle quote annuali costanti di detrazione, salvo il requisito della registrazione del contratto di comodato d'uso, nel caso di detenzione a tale titolo dell'immobile oggetto degli interventi, per il quale il secondo periodo del citato articolo 119, comma 10-bis, lettera b), prevede espressamente la sussistenza da data certa anteriore alla data di entrata in vigore del medesimo comma 10-bis.*

Cessioni per barriere, ONLUS, case popolari, zone terremotate

3-quater. Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano agli interventi effettuati in relazione a immobili danneggiati dagli eventi sismici di cui all'articolo 119, comma 8-ter, primo periodo, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, nonché in relazione a immobili danneggiati dagli eventi meteorologici verificatisi a partire dal 15 settembre 2022 per i quali è stato dichiarato lo stato di emergenza con le deliberazioni del Consiglio dei ministri 16 settembre 2022, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 221 del 21 settembre 2022, e 19 ottobre 2022, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 255 del 31 ottobre 2022, situati nei territori della regione Marche.

Lavori di Per

Lavori di edilizia
Autocertificazione (
contratto (avviato pr
l'acquisto dei materia

l-sexies. Alle banche, agli intermediari finanziari iscritti nell'albo previsto dall'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, alle società appartenenti a un gruppo bancario iscritto nell'albo di cui all'articolo 64 del medesimo testo unico e alle imprese di assicurazione autorizzate a operare in Italia ai sensi del codice delle assicurazioni private, di cui al decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209, cessionarie dei crediti d'imposta di cui al comma 2 del presente articolo, ai sensi dell'articolo 119 del presente decreto, in relazione agli interventi la cui spesa è stata sostenuta fino al 31 dicembre 2022, è consentito di utilizzare, in tutto o in parte, tali crediti d'imposta al fine di sottoscrivere emissioni di buoni del tesoro poliennali, con scadenza non inferiore a dieci anni, nel limite del 10 per cento della quota annuale eccedente i crediti d'imposta, sorti a fronte di spese di cui al predetto articolo 119 del presente decreto, già utilizzati in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, nel caso in cui il cessionario abbia esaurito la propria capienza fiscale nello stesso anno. In ogni caso, il primo utilizzo può essere fatto in relazione alle ordinarie emissioni effettuate a

ificazione BTP

ente la data del
co inerente

Le banche potranno sottoscrivere buoni del Tesoro pluriennali (BTP) coi crediti acquistati

Responsabilità solidale del cessionario: altre novità

6-ter. L'esclusione di cui al comma 6-bis opera anche con riguardo ai cessionari che acquistano i crediti d'imposta da una banca o da altra società appartenente al gruppo bancario della medesima banca o da una società quotata o da altra società appartenente al gruppo della medesima società quotata facendosi rilasciare un'attestazione del possesso, da parte della banca, della società quotata o della diversa società del gruppo cedente, di tutta la documentazione di cui al comma 6-bis. Resta fermo il divieto di cui all'articolo 122-bis, comma 4.

Responsabilità solidale del cessionario: altre novità

6-quater. Il mancato possesso di parte della documentazione di cui al comma 6-bis non costituisce, da solo, causa di responsabilità solidale per dolo o colpa grave del cessionario, il quale può fornire, con ogni mezzo, prova della propria diligenza o della non gravità della negligenza. Sull'ente impositore grava l'onere della prova della sussistenza dell'elemento soggettivo del dolo o della colpa grave del cessionario, ai fini della contestazione del concorso del cessionario nella violazione e della sua responsabilità solidale ai sensi del comma 6. Rimane ferma l'applicazione dell'articolo 14, *comma 1-bis.1*, del decreto-legge 17 maggio 2022, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2022, n. 91.».

Varianti ai progetti

Art. 2 - *bis*

Norma di interpretazione autentica in materia di varianti degli interventi edilizi agevolati

1. Le disposizioni dell'articolo 1, comma 894, della legge 29 dicembre 2022, n. 197, e dell'articolo 2, commi 2 e 3, del presente decreto si interpretano nel senso che la presentazione di un progetto in variante alla comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) o al diverso titolo abilitativo richiesto in ragione della tipologia di intervento edilizio da eseguire non rileva ai fini del rispetto dei termini previsti. Con riguardo agli interventi su parti comuni di proprietà condominiale, non rileva, agli stessi fini, l'eventuale nuova deliberazione assembleare di approvazione della suddetta variante.

Un caso di variante al progetto

NT+ Enti Locali & Edilizia
Norme & Tributi Plus

24 ORE

Urbanistica

Superbonus, come fare se all'intervento originario si aggiungono nuove opere

di Marco Zandonà

10 Maggio 2023

La domande del lettore e la risposta dell'esperto

Un minicondominio ha presentato la Cilas il 24 novembre 2022, per lavori che fruiscono della detrazione superecobonus al 110%, e ora vorrebbe integrarla con il sismabonus.

È ancora ammessa la cessione del credito o sarà solo possibile fruire della detrazione in dichiarazione dei redditi? L'aliquota resta quella del 110% o scende al 90 per cento?

Art. 2-ter: chiarimenti su SAL visti attestazioni

Art. 2 - ter

Norme di interpretazione autentica in materia di condizioni per la detraibilità delle spese

- 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 **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 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.

CASI PRATICI

L'ALTERNATIVA DEI BONUS MINORI



Superbonus

PRO	CONTRO
Presentazione della CILAS	Complessità di esecuzione
Combinazione di interventi trainanti e trainati comporta il cumulo dei limiti di spesa	n. annualità di detrazione ammesso e impossibilità di cessione del credito
	Dinamiche legislative instabili, agevolazione poco programmabile

Efficientamento energetico di una u.i in un condominio con capienza fiscale di Euro 6.000 annui:

Sostituzione caldaia, serramenti, cappotto interno. Importo lavori: Euro 50.000.

- coibentazione delle pareti e sostituzione degli infissi:

- max detrazione 60.000 Euro.
- aliquota di detrazione 65%,
- limite massimo di spesa ammesso € 92.307,69;

- sostituzione dell'impianto di riscaldamento

- max detrazione 30.000 Euro.
- aliquota di detrazione 65%,
- limite massimo di spesa ammesso € 46.153,85;

Credito d'imposta del 65% su 50.000 euro pari ad € 32.500. Detrazione ammessa per quote costanti in dieci anni.

CASI PRATICI

L'ALTERNATIVA DEI BONUS MINORI



Confronto tra i bonus

Superbonus al 90%	Bonus ordinario (665%)
Detrazione: Euro 45.000	Detrazione: Euro 32.500
Detrazione ammessa in 4 anni: 11.250 euro annui	Detrazione ammessa in 10 anni: 3250 euro annui
Capienza fiscale di Euro 6.000 Perdita annuale di Euro 5.250 per un totale di 21.000 Euro	Capienza fiscale di Euro 6.000: Euro 3.250:importo annuale ampiamente coperto
Recupero di spesa: Euro 24.000 su Euro 50.000	Recupero di spesa: Euro 32.500 e risparmio di Euro 8.500

SUPERBONUS 110%

Grazie per l'attenzione!

Dott. Arch. Teresa Cervino

