



Stop alle cessioni dei crediti.



Stop immediato alla cessione dei crediti e allo sconto in fattura; restano in pista solo le detrazioni. E divieto a tutte le pubbliche amministrazioni di acquistare crediti di imposta scaturiti dalle opzioni di cessione. Il Governo, con il DI 11/2023 pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» n. 40 subito dopo l'approvazione nel Consiglio dei ministri di giovedì 16 febbraio e in vigore da venerdì 17 febbraio, tira giù la saracinesca del mercato dei crediti fiscali. Non sarà un blocco immediato, perché i lavori già avviati avranno ancora a disposizione la possibilità di liquidare i bonus. Ma ci avviciniamo a grandi passi alla fine della tormentata vicenda della moneta fiscale, ormai quasi fuori corso.

Nel merito il decreto blocca l'esercizio di tutte le cessioni e gli sconti in fattura per tutte le tipologie di bonus edilizi (quindi: superbondus, ecobonus, bonus ristrutturazioni, facciate, sismabonus, barriere architettoniche). Saranno salvi, in ambito superbondus, le abitazioni unifamiliari per le quali sia stata presentata la Cilas prima dell'entrata in vigore del provvedimento. Per i condomini, invece, si guarderà alla data della delibera e alla Cilas. Per i lavori diversi dal 110% sarà essenziale avere richiesto il titolo abilitativo o iniziato i lavori prima dell'entrata in vigore del decreto. Per gli acquisti di immobili si guarderà alla data del preliminare o del rogito.

La macchina delle cessioni dei crediti, però, non viene smontata solo dal lato dei bonus casa. Saltano anche le prime cessioni di tutti i bonus energia, dei crediti per la ristorazione, di quelli legati alla super Ace, dei bonus per le imprese turistiche (lo sconto all'80% per gli alberghi) e per le agenzie di viaggio.

Ancora: l'esecutivo fa tabula rasa di tutti i riferimenti alla cessione dei crediti nelle norme sull'efficientamento energetico degli immobili. Per i crediti incagliati il decreto prova, comunque, a trovare una soluzione, chiarendo in via normativa quali sono i comportamenti che escludono la responsabilità di chi acquista (si veda l'articolo in basso). Sul fronte degli acquisti degli enti pubblici arriva l'annuncio divieto, anticipato dal Sole 24 Ore: tutte le pubbliche amministrazioni, comprese nell'ambito di un perimetro molto ampio, non potranno essere cessionarie di crediti di imposta legati ai bonus casa.



L'obiettivo di questi interventi viene esplicitato dalla nota che chiude il Cdm, che spiega come le cessioni hanno avuto «potenzialità negative sull'incremento del debito pubblico». Lo dice chiaramente in conferenza stampa il ministro dell'Economia, Giancarlo Giorgetti: «Interveniamo sulla cessione dei crediti d'imposta che ammontano direi a 110 miliardi (come anticipato su queste pagine, ndr), questo è l'ordine di grandezza che deve essere gestito, l'obiettivo è dare la possibilità di gestirlo». I crediti di imposta - ha detto ancora il ministro - «hanno prodotto anche benefici per alcuni cittadini, ma hanno posto alla fine in carico a ciascun italiano duemila euro a testa. Questo il bilancio di questa esperienza».

Così, ora si tira una riga, con l'obiettivo di sbloccare la massa di crediti incagliati e rimettere il sistema e i conti in sicurezza: «È fondamentale che si riattivi la possibilità da parte degli intermediari finanziari dell'acquisto dei crediti, bloccato per l'incertezza normativa che noi in questo decreto risolviamo». A questo punto, per Giorgetti, che ha citato anche le parole di Draghi sulle cessioni, «vengono meno gli alibi. Serve agire di concerto, di sistema, per risolvere questo bubbone che si è creato».

Comunicazioni per cessione del credito e invio spese edilizie condominiali: c'è tempo fino al 31 marzo 2023

Il DDL di conversione del DL Milleproroghe posticipa di 15 giorni (dal 16 al 31 marzo) la scadenza per la trasmissione al Fisco delle opzioni alternative alla fruizione diretta del bonus (sconto in fattura e cessione del credito) prevista per le spese sostenute nel 2022 per alcuni interventi edilizi.

All'interno del ddl di conversione del DL Milleproroghe (198/2022), che attualmente è all'esame del Senato e che, entro il prossimo 28 febbraio, dovrà essere convertito in legge, c'è una nuova norma - inserita in sede referente - che coinvolge tutti i bonus edilizi, per quanto concerne **l'invio della comunicazione all'Agenzia delle Entrate dell'esercizio delle opzioni alternative alla fruizione diretta del bonus (sconto in fattura e cessione del credito)** prevista per le spese sostenute nel 2022 per alcuni interventi edilizi.

Come esplicitato dal dossier parlamentare del 13 febbraio 2023, infatti, l'articolo 3:

- al comma 10-octies **proroga al 31 marzo 2023 il termine per l'invio della comunicazione dell'esercizio dell'opzioni alternative alla detrazione fiscale** (sconto in fattura e cessione del credito) prevista per le spese sostenute nel 2022 per alcuni interventi edilizi.
- al comma 10-novies proroga alla stessa data (31/3/2023) il **termine entro cui gli amministratori di condominio sono tenuti a trasmettere all'AdE le spese relative ad interventi effettuati sulla parte comune degli edifici residenziali.**



Comunicazione opzioni alternative all' Agenzia delle Entrate: la scadenza 'fissa' è il 16 marzo

Sappiamo, e ce lo ricorda anche il dossier del Parlamento al DL Milleproroghe in conversione, che i **soggetti beneficiari delle detrazioni per gli interventi** di ristrutturazione edilizia, recupero o restauro della facciata degli edifici, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici, nonché per il Superbonus, sono tenuti a comunicare al Fisco l'opzione per la cessione del corrispondente credito a soggetti terzi, oppure per il contributo sotto forma di sconto, in base a quanto previsto dai provvedimenti del Direttore dell' Agenzia delle Entrate dell'8 agosto 2020, del 12 ottobre 2020 e del 12 novembre 2021).

L'opzione va comunicata esclusivamente in via telematica, a partire dal 15 ottobre 2020, **entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione.**

Quindi, per le spese dell'anno 2022 ma anche per le rate residue non fruitive delle detrazioni riferite alle spese sostenute nel 2020 e 2021, ci sono 15 giorni in più di tempo per le comunicazioni di cui sopra.

Quindici giorni in più anche per gli amministratori di condominio

La norma di riferimento è l'art.2 del decreto del MEF del 1° dicembre 2016, secondo cui, ai fini della elaborazione della dichiarazione dei redditi da parte dell'AdE, a partire dai dati relativi al 2016, gli amministratori di condominio trasmettono in via telematica all'Agenzia delle entrate, entro il 28 febbraio di ciascun anno, una comunicazione contenente i dati relativi alle spese sostenute nell'anno precedente dal condominio con riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali, nonché con riferimento all'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo delle parti comuni dell'immobile oggetto di ristrutturazione. Nella comunicazione devono essere indicate le quote di spesa imputate ai singoli condomini.

Il termine del 28/2 era già stato differito al 16/3, con questa nuova norma si arriva fino al **31 marzo 2023.**



I paletti della ristrutturazione edilizia: caratteristiche dei lavori, titoli abilitativi, casi di abuso

Per il Testo Unico Edilizia, la ristrutturazione edilizia si configura laddove, attraverso il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, si realizzi un'alterazione dell'originaria fisionomia e consistenza fisica dell'immobile, incompatibile con i concetti di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo.

Quale titolo abilitativo serve per dei lavori di ristrutturazione edilizia? E quando si può parlare di ristrutturazione e non di pertinenze edilizie?

Nel mare magnum delle sentenze 'amministrative' di urbanistica ed edilizia, merita senz'altro una menzione la pronuncia n.858 del 7 febbraio 2023 del Consiglio di Stato, che ha come protagonista il ricorso contro l'ingiunzione a demolire impartita da un comune a un privato per aver eseguito, in assenza di titolo edilizio e paesaggistico, dei lavori di ristrutturazione edilizia su un fabbricato, comportanti il **frazionamento in due distinte unità abitative ciascuna composta da un piano seminterrato, un piano rialzato ed un sottotetto, cambio di destinazione d'uso del piano cantinato reso abitazione**, ampliamento di tutti e tre i livelli e **modifiche dei prospetti**, ai sensi dell'art. 33 del Testo Unico Edilizia (dpr 380/2001).

Secondo parte appellante, il comune aveva erroneamente qualificato gli abusi edilizi, da qualificare come mere pertinenze, realizzabili con DIA/SCIA (e passibili, in mancanza, di sola sanzione pecuniaria).

Ristrutturazione edilizia: i confini del Testo Unico Edilizia

Il Comune ha specificato nel provvedimento che l'intervento eseguito sul fabbricato è ascrivibile alla ristrutturazione edilizia per come definita dall'art. 10 comma lett. c del Testo Unico Edilizia: *“gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un **organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti**, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni”*.



Ancora: *la ristrutturazione edilizia si configura laddove, attraverso il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, si realizzi un'alterazione dell'originaria fisionomia e consistenza fisica dell'immobile, incompatibile con i concetti di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo che presuppongono, invece, la realizzazione di opere che lascino inalterata la struttura dell'edificio e la distribuzione interna della sua superficie.*

Quindi il **concetto base** per parlare di ristrutturazione è l'alterazione/modifica dell'originaria fisionomia dell'immobile. Se cambia, c'è ristrutturazione. Se resta inalterato nella struttura, può esserci risanamento, restauro o manutenzione straordinaria, che presuppongono tra l'altro diversi tipi di titoli abilitativi per essere assentite.

La ristrutturazione abusiva si deve rimuovere tramite demolizione

Palazzo Spada prosegue sottolineando che *"l'intervento edilizio, in area vincolata, comportante incremento di cubatura, superficie e unità immobiliari, da qualificarsi di ristrutturazione edilizia, richiede come tale il permesso di costruire, ai sensi dell'art. 10, comma 1 c, d.P.R. n. 380 del 2001 e, ove abusivo, è da rimuovere con ordinanza di demolizione in difetto del suddetto titolo edilizio, ex art. 33, d.P.R. n. 380/2001"* (T.A.R. Lazio, Roma, sez. II, 03/02/2021, n. 1388).

L'operato del comune, quindi, è assolutamente corretto, tenuto conto della consistenza che l'intervento edilizio, il quale ha **comportato (incontestatamente) aumenti volumetrici su tutti e tre i livelli del fabbricato, modifiche prospettiche e aumento delle unità abitative** con conseguente incremento del carico urbanistico.

Ma le pertinenze?

L'appellante considerava gli interventi in questione quali pertinenze, ma siamo 'anni luce' distanti dalle caratteristiche che servono per rientrarvi.

Il Consiglio di Stato, richiamando un'altra pronuncia, ricorda infatti che *"la nozione di pertinenza urbanistica accolta dalla giurisprudenza amministrativa è meno ampia di quella civilistica. In tale ottica, gli elementi che caratterizzano la pertinenza urbanistica sono, da un lato, l'esiguità quantitativa del manufatto, nel senso che il medesimo deve essere di **entità tale da non alterare in modo rilevante l'assetto del territorio**, e, dall'altro, l'esistenza di un **collegamento funzionale tra il manufatto e l'edificio principale**, con la conseguente incapacità per il primo di essere utilizzato separatamente ed autonomamente rispetto al secondo; pertanto, un'opera può definirsi accessoria nei riguardi di un'altra, da considerarsi principale, solo **quando la prima sia parte integrante della seconda**, in modo da non potersi le due cose separare senza che ne derivi l'alterazione dell'essenza e della funzione dell'insieme.*



In zona vincolata tutti gli abusi vanno demoliti a prescindere dal titolo abilitativo 'giusto'

Tra l'altro, anche in ipotesi di opere suscettibili di essere eseguite previa presentazione di DIA/SCIA - *"risulterebbe comunque appropriata la comminatoria della sanzione demolitoria, atteso che l'art. 27, comma 2, del d.P.R. n. 380/2001 non distingue tra opere per cui è necessario il permesso di costruire e quelle per cui sarebbe sufficiente la mera SCIA, imponendo, viceversa, di adottare un provvedimento di demolizione per tutte le opere che siano state realizzate senza titolo in aree sottoposte a vincolo paesaggistico. Difatti, per le opere abusive eseguite in assenza di titolo edilizio in aree paesaggisticamente vincolate vige un principio di indifferenza del titolo necessario all'esecuzione di interventi in dette porzioni di territorio, configurandosi legittimo l'esercizio del potere repressivo demolitorio in ogni caso, a prescindere, appunto, dal titolo edilizio (SCIA o permesso di costruire) ritenuto più idoneo e corretto per procedere all'edificazione in zona vincolata"*.

La sanzione pecuniaria alternativa può scattare solo in casi di parziale difformità dal permesso

Infine, in merito all'applicazione dell'art. 34 del dpr 380/2001, si ricorrendo che l'applicazione dell'art. 34 del dpr 380/2001 non comporterebbe in maniera automatica l'irrogazione della sanzione pecuniaria, atteso che *"In materia urbanistico-edilizia, con riferimento agli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, la possibilità di irrogare la sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. n. 380 del 2001 non determina, tout court e comunque prima dell'avvio dell'esecuzione dell'ordine demolitorio, né può implicare l'illegittimità dell'ordine demolitorio, avendo come presupposto proprio la validità e l'efficacia della sanzione ripristinatoria, atteso che soltanto durante la sua materiale esecuzione è effettivamente possibile verificare se l'ordine di demolizione (comunque legittimamente assunto) sia eseguibile - stante la possibilità di procedere al materiale ripristino dello status quo anteriore all'abuso - ovvero se, alla luce delle emergenze proprie della fase esecutiva, si renda necessario far luogo all'applicazione della sanzione pecuniaria"* - Consiglio di Stato, sez. VI, sent. 17 ottobre 2022, n. 8808.
