

Cod. NA7 –P2  
Cod. CM/pv  
**Circolare n. 76**

Protocollo Generale (Uscita)  
cnappcrm – aoo\_generale

**Prot.: 0000871**

**Data: 30/08/2023**

Ai Consigli degli Ordini degli Architetti,  
Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori  
**LORO SEDI**

**Oggetto:** Decreto – legge 10 agosto 2023, n. 104 (c.d. decreto Omnibus pubblicato nella G.U. n. 186 10 agosto 2023 – Ultime novità in materia di Superbonus.

Gentilissimi,

con riferimento al decreto in oggetto si riportano di seguito le novità introdotte e precisamente:

• **Superbonus: la proroga del beneficio fiscale per gli immobili unifamiliari.**

È stato prorogato dal 30 settembre al **31 dicembre 2023** il termine per fruire della predetta detrazione per i lavori eseguiti da persone fisiche su **edifici unifamiliari o anche su unità immobiliari “indipendenti e autonome”** site in edifici plurifamiliari. La proroga riguarda esclusivamente gli interventi eseguiti sui predetti edifici che **alla data del 30 settembre 2022** avevano raggiunto **un avanzamento dei lavori di almeno il 30 per cento** dell'intervento complessivo.

A questo punto la scadenza risulta definitivamente allineata con quella prevista al 31 dicembre 2023 per gli interventi su immobili condominiali.

Sotto il profilo oggettivo la proroga riguarda gli interventi di cui al art. 119 e quindi **anche gli interventi di tipo antisismico.**

• **Bonus edilizi: l'obbligo di comunicazione dei crediti non più utilizzabili.**

Il decreto – legge n. 104/2023 in commento, ed in particolare l'art. 25 introduce, con una certa sorpresa, **un nuovo adempimento** per i contribuenti che sono titolari dei crediti relativi ai bonus edilizi e non potranno più utilizzarli.

La disposizione stabilisce che: *“Nell'ipotesi in cui i crediti non ancora utilizzati, derivanti dall'esercizio delle 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, risultino non utilizzabili per cause diverse dal decorso dei termini di utilizzo dei medesimi crediti di cui all'articolo 121, comma 3, l'ultimo cessionario è tenuto a comunicare tale circostanza all'Agenzia delle entrate entro trenta giorni dall'avvenuta conoscenza dell'evento che ha determinato la non utilizzabilità del credito. Le disposizioni di cui al periodo*



*precedente si applicano a partire dal 1° dicembre 2023. Nel caso in cui la conoscenza dell'evento che ha determinato la non utilizzabilità del credito sia avvenuta prima del 1° dicembre 2023, la comunicazione è effettuata entro il 2 gennaio 2024.*

Non si comprendono le ragioni che hanno indotto il legislatore alla previsione di questo **ulteriore obbligo di comunicazione** che, ove violato, determinerà **l'irrogazione di una sanzione di 100 euro**.

Sotto il profilo oggettivo, considerato il generico riferimento all'art. 121 del D.L. n. 34/2020, la disposizione riguarda non solo il Superbonus, che attribuisce il diritto a fruire della detrazione del 110 per cento, ma anche tutti gli altri *bonus* edilizi quali quelli che trovano origine nei lavori finalizzati al miglioramento della resa energetica degli edifici, il sisma bonus, il bonus facciate, i crediti che trovano origine negli interventi finalizzati alla rimozione delle barriere architettoniche, e i crediti per l'installazione delle colonnine di ricarica elettrica.

In ogni caso, **le categorie dei crediti** per i quali sarà obbligatoria l'effettuazione dell'adempimento **saranno indicate dall'Agenzia delle entrate con apposito provvedimento del direttore**. La previsione, quindi, non è di fatto immediatamente operativa.

Il provvedimento direttoriale fornirà indicazioni anche sull'avvenuta conoscenza dell'evento che rende il credito non utilizzabile, situazione a partire dalla quale decorre il termine di trenta giorni per effettuare la comunicazione ed evitare la sanzione. Lo stesso provvedimento indicherà le modalità di comunicazione della non utilizzabilità dei crediti.

I crediti non utilizzabili dovranno essere quindi comunicati, come già detto, per cause diverse dal superamento della scadenza per la fruizione degli stessi.

I predetti crediti hanno una scadenza<sup>1</sup>, nel senso che devono essere utilizzati entro un determinato termine. **Decorso tale termine non potranno essere più utilizzati in compensazione** con le imposte e i contributi. Tuttavia, la perdita dei predetti crediti non utilizzati nei termini di legge non dovrà essere comunicata all'Agenzia delle entrate.

In attesa delle indicazioni da parte dell'Agenzia delle entrate, sembra potersi affermare con certezza che **il nuovo obbligo riguarda**, ad esempio, i crediti oggetto di sequestro impeditivo e gli importi per i quali sono stati commessi errori nell'effettuare la comunicazione dell'opzione all'Agenzia delle entrate relativa alla cessione del credito o dello sconto in fattura. La comunicazione dovrebbe anche interessare i crediti non utilizzabili per l'esaurimento del plafond da parte dell'ultimo cessionario tenuto al nuovo adempimento.

<sup>1</sup> Ad esempio le spese sostenute nell'anno 2022, per gli interventi di cui all'art. 119 del D.L. n. 34/2020, danno diritto ad una detrazione del 110 per cento fruibile in quattro quote annuali di pari importo. Se il beneficio fiscale è oggetto di cessione, l'acquirente può utilizzare il credito in compensazione per pagare le imposte e i contributi con la medesima ripartizione temporale, quindi in quattro quote annuali di pari importo. Le singole quote distinte per annualità, ove non utilizzate entro l'anno successivo, saranno perse definitivamente. Tale circostanza non deve essere comunicata all'Agenzia delle entrate neppure in base alla nuova previsione in commento.

Come indicato anche nella relazione illustrativa allegata al decreto, **la mancata comunicazione** entro i termini previsti comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa tributaria pari a 100 euro. Tuttavia, sorgono dubbi in merito alla capacità dell'amministrazione finanziaria di individuare con precisione i soggetti e le correlate casistiche a cui irrogare tale pena pecuniaria. Poco chiaro risulta anche il termine di trenta giorni stabilito per i cessionari per inviare la comunicazione poiché legato al momento di avvenuta conoscenza dell'evento che ha determinato la non utilizzabilità credito e, non essendo chiare ed indentificate le casistiche che rientrano nel perimetro dell'obbligo diventa complesso anche il rispetto di tale scadenza.

Si tratta, in sostanza, di un nuovo adempimento del quale non si sentiva la necessità e soprattutto la cui *ratio* non è affatto chiara.

Un'ulteriore notizia favorevole agli operatori è l'annuncio della **riapertura di Poste Italiane all'acquisto dei crediti**. Si tratta sicuramente di un'indicazione importante anche se la **riapertura è limitata** e non sarà in grado di "liberare" la maggior parte dei crediti "incagliati".

In *primis*, la riapertura all'acquisto dei crediti non sarà immediata. È stata anticipata la notizia, ma l'effettiva operatività sarà da ottobre 2023 prossimo. La seconda limitazione è di tipo soggettivo. Infatti, **potranno cedere** i crediti a Poste Italiane **esclusivamente le persone fisiche e non le società**.

L'operazione sarà inoltre **limitata alle prime cessioni. Non potranno ad esempio fruire di tale opportunità**

- coloro che intendono cedere crediti acquistati in precedenza da altri soggetti;
- i professionisti persone fisiche o le imprese individuali che hanno ottenuto i predetti crediti a seguito della concessione dello sconto in fattura.

In buona sostanza potranno beneficiare della riapertura di Poste Italiane unicamente i soggetti che hanno sostenuto direttamente le spese relative agli interventi eseguiti e che ora, ove non cedessero il relativo credito, sarebbero titolari di una detrazione di imposta del 110 per cento della spesa sostenuta. La riapertura, però, non dovrebbe riguardare esclusivamente il Superbonus, ma anche gli altri *bonus* edilizi ordinari, come ad esempio le spese che danno diritto alla detrazione del 50 per cento, del 65 per cento, oppure il sisma bonus che attribuisce il diritto al beneficio fiscale nella misura del 75 o 85 per cento.

Poste Italiane ha però posto **un limite quantitativo**. Infatti, potranno essere oggetto di cessione esclusivamente i **crediti entro il limite massimo di 50.000 euro**. Il limite massimo dovrebbe interessare l'ammontare del credito e non la spesa. Conseguentemente potranno verificarsi situazioni del tutto diverse.

Ad esempio, se è stato effettuato un intervento di manutenzione straordinaria la cui spesa risulta superiore al massimale di cui all'art. 16 – bis del TUIR, l'ammontare del beneficio fiscale sarà pari a 48.000 euro, cioè il 50 per cento del massimale stesso. In tal caso l'intero credito potrà essere oggetto di cessione in quanto risulterebbe osservato il limite di 50.000





euro previsto da Poste Italiane per la riapertura all'acquisto del credito. La situazione cambia completamente, invece, se gli interventi eseguiti danno diritto alla detrazione del 110 per cento. Anche in tale ipotesi, però, Poste ha stabilito il limite massimo all'acquisto di 50.000 euro.

Si coglie l'occasione per porgere cordiali saluti.

*Il Responsabile del Dipartimento  
Riforma, Politiche ed esercizio della professione*

(Massimo Crusi)

*Il Consigliere Segretario  
(Gelsomina Passadore)*

*Il Presidente  
(Francesco Miceli)*

