

AGGIORNAMENTO PERIODICO

TEMI FISCALI

28 SETTEMBRE 2022



A cura della Direzione Politiche Fiscali

SOMMARIO

1	LEGGE 142/2022 (CONVERSIONE “AIUTI-BIS”)	3
2	DDL BILANCIO 2023: AVVIATA LA DISCUSSIONE SULLE PROPOSTE FISCALI	5
3	DL “AIUTI-TER” DL 144/2022 - (DDL 3705/C)	6

1

LEGGE 142/2022 (CONVERSIONE “AIUTI-BIS”)

Responsabilità solidale del cessionario solo per dolo o colpa grave per l'acquisto di crediti da *Superbonus* o da bonus fiscali in edilizia ordinari, questi ultimi sorti dopo il 12 novembre 2021.

Invece, per i crediti da bonus fiscali ordinari, sorti prima del 12 novembre, la limitazione della responsabilità solidale del cessionario al dolo o colpa grave opera solo se il cedente/fornitore, diverso da un istituto bancario e similari, acquisisce “ora per allora” il visto di conformità e l'asseverazione circa la congruità dei costi.

Così si legge nell'art. 33-ter del Decreto Legge 115/2022, convertito, con modificazioni, nella legge 142/2022, pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 221 del 21 settembre 2022.

Come fortemente richiesto dall'ANCE viene, quindi, risolto il problema della responsabilità solidale del cessionario privato “in buona fede” (senza dolo e colpa grave) che acquista i crediti fiscali derivanti dai bonus in edilizia.

In estrema sintesi, la nuova disposizione prevede che:

1. la **responsabilità solidale del cessionario è limitata all'ipotesi di concorso in violazione con dolo o colpa grave** (e non più al semplice concorso in violazione). Ovviamente il dolo o la colpa dovrebbero essere dimostrati dall'ente accertatore;
2. le **modifiche normative** hanno **effetto** per i **crediti fiscali derivanti** sia da *Superbonus*, la cui disciplina già prevedeva l'acquisizione del visto di conformità e dell'asseverazione della congruità dei costi, sia dai **bonus edilizi ordinari**;
3. **per i bonus edilizi ordinari**, la novità si applica, con modalità diverse, a seconda che i crediti siano sorti prima o dopo il 12 novembre.

In particolare, **per i crediti sorti dal 12 novembre 2021**, per i quali è stato introdotto l'obbligo di visto di conformità e asseverazione della congruità dei costi, la limitazione della responsabilità solidale del cessionario al solo dolo o colpa grave opera in via automatica.

Invece, per i **crediti sorti prima del 12 novembre 2021**, la **responsabilità solidale senza dolo e colpa grave** del cessionario viene **esclusa solo se il cedente**, diverso da una banca o da un intermediario finanziario, e che coincida con il fornitore, **acquisisce dal beneficiario originario** della detrazione, “ora per allora” il **visto di conformità** e la **congruità dei costi**.

Su questo punto, l'ANCE sta lavorando con l'ABI in vista di una nuova circolare che dovrebbe chiarire quando opera la responsabilità solidale del cessionario alla luce della nuova norma e come opera la disposizione che prevede l'attestazione di congruità dei costi e del visto di conformità “ora per allora” per i crediti ancora da cedere e relativi a bonus minori. Sono evidenti le difficoltà per attestare la congruità dei costi sostenuti rispetto a lavori ultimati o spese sostenute prima del 12 novembre 2021 (tra l'altro, per i bonus minori non c'era nessun rinvio a prezziari). Le banche, tra l'altro, sostengono la necessità di far rientrare anche i loro istituti tra i soggetti ammessi alla certificazione retroattiva per i vecchi bonus.

In ogni caso, come ANCE riteniamo necessario eliminare i rinvii fatti dalla circolare 23/E dello scorso mese di giugno, a specifici indici che potrebbero ancora essere utilizzati, in sede di verifica, per la definizione della mancata diligenza del soggetto che acquista i crediti. Oltre ai profili strettamente connessi alla normativa antiriciclaggio, si tratta, infatti, di indicatori di natura diversa, quali in particolare:

1. assenza di documentazione o palese contraddittorietà rispetto al riscontro documentale prodotto;
2. incoerenza reddituale e patrimoniale tra il valore e l'oggetto dei lavori asseritamente eseguiti e il profilo dei committenti beneficiari delle agevolazioni in esame;
3. sproporzione tra l'ammontare dei crediti ceduti ed il valore dell'unità immobiliare;
4. incoerenza tra il valore del credito ceduto e il profilo finanziario e patrimoniale del soggetto cedente il credito qualora non primo beneficiario della detrazione;
5. anomalie nelle condizioni economiche applicate in sede di cessione dei crediti;
6. mancata effettuazione dei lavori.

Almeno due dei criteri sopra indicati presentano dei profili critici, sia dal punto di vista sostanziale, che per gli effetti discriminatori che la loro applicazione è in grado di determinare.

In particolare, il criterio dell'"incoerenza reddituale e patrimoniale tra il valore e l'oggetto dei lavori eseguiti e il profilo dei committenti beneficiari" (indice n. 2) contraddice la stessa norma sul Superbonus.

Anche i cd. no tax area, infatti, pur non potendo fruire della detrazione in quanto, per loro, l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta, possono, in presenza di lavori agevolati al 110%, fruire dello sconto in fattura.

Ed è evidente che, in tale ultimo caso, la situazione di "incoerenza reddituale e patrimoniale tra il valore dei lavori eseguiti e il profilo dei committenti beneficiari" è connaturata all'utilizzo stesso della detrazione sottoforma di sconto sul corrispettivo, praticato dall'impresa esecutrice dei lavori.

Anche l'altro criterio delineato dalla CM 23/E/2022, che impone al cessionario di valutare la "sproporzione tra l'ammontare dei crediti ceduti ed il valore dell'unità immobiliare" oggetto di intervento (indice n. 3), non tiene in debita considerazione il divario territoriale che caratterizza valore degli immobili, dal Nord al Sud Italia, a fronte di una sostanziale omogeneità dei costi di ristrutturazione e dei materiali tra i diversi territori.

Pertanto, l'applicazione di questo criterio appare quanto meno discriminatoria, in quanto è possibile che, a parità di costi di ristrutturazione ma di differente valore degli immobili oggetto di intervento in base alla loro collocazione geografica, si configurino situazioni di "sproporzione tra l'ammontare dei crediti ceduti (che riflette il costo degli interventi) e il valore dell'unità riqualificata", senza che ciò sia sintomatica di comportamento illecito.

Tali indici risultano ancor più illegittimi alla luce della modifica normativa apportata dal citato DL 115/2022, in quanto assolutamente non indicativi di un concorso in violazione con "dolo o colpa grave".

Per queste ragioni, si ritiene necessario intervenire nuovamente sulla questione, per precisare che i citati elementi non devono essere posti a base dell'attività di *due diligence* in capo ai cessionari, né tanto meno avere alcun rilievo nella valutazione di un eventuale concorso in violazione tra questi ed i beneficiari originari dei bonus fiscali.

2

DDL BILANCIO 2023: AVVIATA LA DISCUSSIONE SULLE PROPOSTE FISCALI

Lo scorso 21 settembre si è tenuta la prima riunione della Commissione Referente Economico Fiscale e Tributario, nell'ambito della quale sono state esaminate alcune proposte che potrebbero essere presentate nel corso dell'iter di approvazione del Disegno di legge, dopo essere state portate al vaglio del Consiglio di Presidenza.

In linea generale le tematiche di intervento sono 3: Superbonus, valorizzazione edilizia ed incentivi al mercato residenziale.

LE PROPOSTE

SUPERBONUS	Proroga del “Sismabonus acquisti” nella misura del 110% fino al 31 dicembre 2024 , a condizione che al 30 giugno 2022, l'intervento di demolizione e ricostruzione sia stato già avviato
	Proroga del Superbonus per gli interventi effettuati su unità immobiliari dagli IACP (per il cui affidamento è necessario ricorrere alle procedure selettive pubbliche di cui al D.Lgs 50/2016 s.m.i.), con riferimento alle spese sostenute sino al 31 dicembre 2026 , a condizione che, alla data del 31 dicembre 2023, siano stati pubblicati i relativi Bandi
	Introduzione di una specifica disposizione che consenta agli IACP di applicare lo “sconto in fattura” anche sulla quota di IVA indetraibile per effetto del pro-rata , calcolata in base alla percentuale provvisoria riferita all'anno precedente, fermo restando l'obbligo di conguaglio quando sarà definita l'esatta percentuale di pro-rata, con la restituzione, senza sanzioni né interessi, di quanto eventualmente fruito in eccesso
VALORIZZAZIONE EDILIZIA	Riapertura dei termini, per il triennio 2023-2025 , degli incentivi alla valorizzazione edilizia , scaduti lo scorso 31 dicembre 2021 e che prevedevano l'applicazione delle imposte d'atto in misura fissa (registro, ipotecaria e catastali pari a 200 euro l'una) all'acquisto, da parte di imprese, di interi edifici da riqualificare completamente (anche con demolizione e ricostruzione) e da cedere entro i successivi 10 anni
INCENTIVI ALL'ACQUISTO DI CASE	Reintroduzione, per il biennio 2023-2024 , dell'incentivo commisurato al 50% dell'ammontare dell'IVA pagata in sede di acquisto di case in classe energetica A , cedute dalle imprese costruttrici o da quelle che vi hanno eseguito interventi incisivi di recupero
	Proroga delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della “prima casa” per gli “under 36”

3**DL “AIUTI-TER” DL 144/2022
(DDL 3705/C)**

È uscito in Gazzetta Ufficiale (n. 223 del 23-09-2022) il DL 144/2022 cd. (“Aiuti-ter”, trasmesso alla Camera DDL 3705) che non contiene norme di particolare interesse fiscale per il settore.

Tuttavia, si sta valutando l'ipotesi di veicolare, nel corso dell'iter di conversione del provvedimento, una proposta in tema di Superbonus per richiedere la proroga al 31 dicembre 2022 del 110% per le cd. “unifamiliari”.

Sotto il profilo generale si segnala la previsione di un contributo straordinario, sotto forma di credito d'imposta, in favore delle imprese per l'acquisto di energia elettrica e gas naturale. Alle imprese a forte consumo di energia elettrica che hanno subito un incremento del costo per kWh superiore al 30% relativo al medesimo periodo dell'anno 2019, è riconosciuto un contributo straordinario sotto forma di credito di imposta, pari al 40% delle spese sostenute per la componente energetica acquistata ed effettivamente utilizzata nei mesi di ottobre e novembre 2022. Misura analoga è riconosciuta alle imprese a forte consumo di gas naturale. Alle imprese diverse da quelle a forte consumo di energia elettrica o di gas naturale è riconosciuto un contributo straordinario, sotto forma di credito di imposta, rispettivamente pari al 30% e al 40%.