

---

# Stop a cessione del credito e sconto in fattura: alcune riflessioni

---

di [Lorenzo Stagno](#)

Pubblicato il 28 Febbraio 2023

Come noto è arrivato lo **stop alla cessione del credito e sconto in fattura** per i nuovi **interventi edilizi** legati al **superbonus** o bonus minori. Facciamo il punto sulla situazione e vediamo **chi ha ancora diritto alla cessione del credito o sconto in fattura**; per gli altri rimane la strada di **recupero in dichiarazione dei redditi**.

Come noto, il **DL 11/2023** ha ufficialmente **abolito** la **possibilità di optare per la cessione del credito e per lo sconto in fattura** per tutti gli **interventi non ancora iniziati** alla data di entrata in vigore del decreto stesso (**17 febbraio 2023**).

E' quindi fondamentale comprendere **quali interventi abbiano diritto ai bonus fiscali** e **quali** di questi **abbiano ancora diritto alla cessione del credito e allo sconto in fattura**.

Il decreto non è intervenuto direttamente sulle detrazioni fiscali ma solo sulle modalità alternative di fruizione di questi bonus. Rimane quindi possibile fruire di tutti i bonus (Superbonus compreso) per tutti gli interventi che devono ancora iniziare.

## Le alternative alla cessione dei bonus edilizi

La differenza con il recente passato è rappresentata dal fatto che i **committenti potranno utilizzare questi bonus solamente come detrazione in dichiarazione dei redditi.**

Occorrerà dunque valutare preventivamente la propria capienza fiscale per non perdere parte delle detrazioni spettanti.

Avendo chiarito che **il decreto non abolisce i bonus fiscali ma solo la cessione del credito**, bisogna comprendere quali interventi possano ancora beneficiare delle modalità alternative di fruizione delle detrazioni fiscali.



Il decreto distingue gli interventi Superbonus dagli interventi che possono invece beneficiare solo dei cosiddetti “*bonus minori*” (ecobonus, detrazione per ristrutturazione edilizia, detrazione per eliminazione delle barriere architettoniche...).

## **I casi in cui è ancora possibile la cessione del credito o lo sconto in fattura**

Per quanto riguarda gli **interventi Superbonus**, possono ancora beneficiare della cessione del credito e dello sconto in fattura gli interventi:

- di demolizione e ricostruzione per i quali risulti presentata l’istanza di permesso di costruire entro il 16 febbraio 2023;
- sulle unifamiliari e sugli immobili unico proprietario formati da almeno due e al massimo quattro unità abitative per i quali entro la data del 16 febbraio 2023 sia stata presentata la CILAS;
- sui condomini e minicondomini per i quali entro il 16 febbraio 2023 sia stata adottata la delibera assembleare che ha approvato i lavori e sia stata presentata la CILAS.

Questi limiti temporali per la delibera dei lavori e la presentazione delle pratiche edilizie al Comune competente devono essere letti insieme ai vincoli temporali introdotti dal DI Aiuti quater per poter

beneficiare del Superbonus 110% in luogo del Superbonus 90% per le spese sostenute nel 2023.

### **Condomini e minicondomini**

I **condomini**, i **minicondomini** e gli **immobili di unico proprietario** composti da **almeno due e al massimo quattro unità abitative** che hanno rispettato i **vincoli previsti dal DI Aiuti quater** hanno diritto alla **detrazione del 110%** delle spese che sosterranno nel corso del **2023** e hanno **diritto ad optare per la cessione del credito (o per lo sconto in fattura)**.

### **E gli altri?**

I committenti che invece non hanno rispettato le scadenze previste dal DI Aiuti quater dovranno verificare di aver rispettato almeno i vincoli del DI 11/2023.

In caso contrario avranno diritto al Superbonus nella misura del 90% ma non alla cessione del credito.

Questo complica sicuramente la posizione di tutti quei soggetti che rispettano i requisiti per accedere al Superbonus 90% sulle unifamiliari: i vincoli di reddito e il divieto di cessione del credito rendono difficile il recupero delle spese da parte di questi soggetti.

### **Altri interventi edilizi: cessione del credito e sconto in fattura**

Per quanto riguarda invece gli **interventi diversi da quelli che beneficiano del Superbonus**, **possono ancora beneficiare della cessione del credito e dello sconto in fattura**:

- gli interventi per i quali risulti presentata l'istanza di titolo abilitativo entro il 16 febbraio 2023;
- gli interventi, per i quali non è richiesta la presentazione di un titolo abilitativo, che siano iniziati entro il 16 febbraio 2023.

L'inizio dei lavori entro la scadenza del 16 febbraio 2023 dovrà sicuramente essere autocertificato dal committente e dal direttore lavori.

## Come documentare l'inizio lavori?

Qualsiasi documento che possa dimostrare l'inizio dei lavori assume sicuramente una notevole rilevanza: **documentazione fotografica, notifica preliminare e pratiche edilizie presentate presso il Comune competente** rappresentano i migliori esempi di documentazione da portare a supporto dell'attestazione di inizio lavori entro la scadenza prevista dal [DI 11/2023](#).

Il decreto stabilisce inoltre **quando si possa ancora optare per la cessione del credito derivante dal cosiddetto bonus acquisti**: è necessario che **entro il 16 febbraio 2023 sia stato registrato il preliminare o sia stato stipulato il contratto definitivo di compravendita**.

In conclusione, la possibilità della cessione del credito rimane quindi limitata a interventi già iniziati, per tutti gli altri interventi il decreto impone un ritorno alla classica modalità di recupero dei bonus fiscali: la detrazione in dichiarazione dei redditi.

**Trattandosi di un decreto legge è tuttavia possibile che, in sede di conversione, la scadenza adesso fissata al 16 febbraio 2023 sia spostata più avanti** come richiesto da diversi operatori del settore.

*NdR: Vedi il precedente articolo, che spiegava il funzionamento della cessione del credito [l'acquisto dei crediti fiscali può rappresentare un'ottima possibilità di investimento](#)*

e vedi anche: [Acquisto dei crediti fiscali e responsabilità del cessionario](#) : l'ultimo decreto sembra aver fornito una **check list a garanzia di chi acquista**.

*A cura di Lorenzo Stagno*

Martedì 28 Febbraio 2023