

Cessione del credito superbonus: per quali interventi è ancora possibile?

di [Lorenzo Stagno](#)

Publicato il 24 Aprile 2023

Il **Decreto blocca cessioni** ha **eliminato** la **possibilità di optare** per la **cessione del credito** per tutti gli **interventi non ancora iniziati** alla data di entrata in vigore del decreto stesso (**17 febbraio 2023**).

Per tutti gli **interventi edilizi** rientranti nel cosiddetto **stop alla cessione del credito** l'unica **possibilità di recupero** della spesa è rappresentata dalla **detrazione in dichiarazione dei redditi**.

In fase di **conversione del decreto in legge**, però, sono state introdotte **diverse esclusioni allo stop della cessione del credito**.

Comprendere se si abbia diritto alla cessione del credito è quindi sempre meno agevole: occorre distinguere a seconda della tipologia di detrazione, di committente e di immobile oggetto dell'intervento.

Interventi per i quali è ancora possibile la cessione del credito

Il Superbonus

Per quanto concerne gli **interventi che beneficiano del Superbonus** (110% o 90% a seconda dei casi), la [legge di conversione del Decreto Cessioni](#) ha apportato solo piccole novità relative agli interventi di demolizione e ricostruzione. Il **diritto alla cessione del credito è riconosciuto se**:

- per gli interventi sulle **unifamiliari** sia stata presentata la CILAS entro il 16 febbraio 2023;
- per gli interventi **condominiali** siano stati deliberati i lavori e sia stata presentata la CILAS entro il 16 febbraio 2023;



- e per gli **interventi di demolizione e ricostruzione** sia stata presentata l'istanza di richiesta del titolo abilitativo entro il 16 febbraio 2023.

Bonus minori

Per quanto concerne invece gli interventi che beneficiano di **bonus fiscali diversi dal Superbonus (detrazione per recupero del patrimonio edilizio, ecobonus ordinario, sismabonus ordinario...)**, la Legge 38/2023 ha introdotto delle **importanti esclusioni dallo stop della cessione del credito**. La più rilevante riguarda gli interventi di edilizia libera non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del decreto ma per i quali siano già stati versati degli acconti o, più semplicemente, stipulati degli accordi fra clienti e imprese. La **possibilità di optare per la cessione del credito è riconosciuta per tutti gli interventi**:

- rientrano nella **detrazione per l'eliminazione delle barriere architettoniche** a prescindere dal momento di avvio dei lavori;
- per i quali la **richiesta del titolo edilizio** sia stata presentata entro il 16 febbraio 2023;
- di **"edilizia libera"** (cioè per i quali non occorra titolo edilizio) che alternativamente:
 - risultino **iniziati** entro il 16 febbraio 2023. La condizione che i lavori siano iniziati deve essere attestata con dichiarazione sostitutiva di atto notorio dal committente e dall'impresa esecutrice.
 - siano oggetto di un **accordo vincolante** stipulato fra le parti in data antecedente al 16 febbraio 2023. Come nel caso precedente, la condizione dell'esistenza di un accordo vincolante deve essere attestata sia dal committente sia dall'impresa esecutrice con dichiarazione sostitutiva di atto notorio. Tale dichiarazione non è necessaria nel caso in cui siano stati versati degli acconti prima del 16 febbraio.
- che beneficiano del cosiddetto **"bonus acquisti"** per i quali la richiesta di titolo edilizio abilitativo sia stata presentata entro il 16 febbraio 2023.

Quest'ultimo punto rappresenta una novità rispetto alla versione originaria del decreto. Infatti, in tale documento si prevedeva che, per poter optare per la cessione del credito, dovesse essere stato registrato il preliminare di acquisto entro il 16 febbraio 2023.

Soggetti esclusi dal blocco della cessione del credito

La cessione del credito, per qualsiasi bonus fiscale legato a interventi edilizi, rimane possibile se il committente rientra in una di queste categorie:

- istituti autonomi case popolari (**IACP**);

- cooperative a proprietà indivisa;
- ONLUS, ODV e APS.

Esclusione per gli immobili situati in territori colpiti da eventi sismici o meteorologici

La legge 38/2023 introduce un'ulteriore esclusione dallo stop della cessione del credito relativa a due tipologie di immobili:

- immobili **danneggiati da eventi sismici** che siano situati in territori per i quali sia stato dichiarato lo stato di emergenza per eventi sismici verificatisi dopo il 1 aprile 2009;
- immobili situati nella Regione Marche **danneggiati da eventi meteorologici** verificatisi a partire dal 15 settembre 2022 e per i quali è stato dichiarato lo stato di emergenza.

Una novità auspicata da diversi operatori del settore ma che non è stata recepita dal Parlamento è lo spostamento in avanti della data limite del 17 febbraio 2023. Tutti i committenti che hanno presentato la CILAS (o altre pratiche edilizie) subito dopo l'entrata in vigore del DI 11/23 rimangono quindi esclusi dalla cessione del credito. Sono comunque molti gli interventi che mantengono il diritto alla cessione del credito. Purtroppo, per ora, il mercato delle cessioni stenta a ripartire. Nei prossimi mesi si capirà se questo diritto potrà effettivamente essere utilizzato dai committenti. *NdR: Potrebbe interessarti anche...*

[Stop a cessione del credito e sconto in fattura: alcune riflessioni Crediti Superbonus in bilancio: sconto in fattura e cessione del credito](#) A cura di Lorenzo Stagno Lunedì 24 aprile 2023