

APPROFONDIMENTI DEL CSN

NOTE IN MATERIA DI LEGGE DI BILANCIO 2023

SUPERBONUS- nuove aliquote e scadenze temporali

Alla luce delle novità introdotte dal decreto *Aiuti quater* (DL n. 176 del 18 novembre 2022) e della successiva legge di bilancio 2023 relativamente al periodo di applicabilità del superbonus, nonché alle relative aliquote applicabili, è previsto che gli interventi effettuati dai condomini e dalle persone fisiche su parti comuni di edifici interamente posseduti fino al 4 unità, ma anche dalle persone fisiche per gli interventi sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio e per gli interventi effettuati da ONLUS, ODV e APS iscritte negli appositi registri, possano fruire del superbonus fino a tutto il 31 dicembre 2025 secondo la seguente scaletta:

- 110% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022;
- 90% per le spese sostenute nell'anno 2023 (1);
- 70% per quelle sostenute nell'anno 2024;
- 65% per quelle sostenute nell'anno 2025.

(1) Con riferimento alle spese effettuate durante l'annualità 2023 è prevista una **norma transitoria** che permette di potersi avvalere ancora dell'aliquota di detraibilità nella misura del 110% alle seguenti condizioni:

- Che la CILAS sia stata presentata entro il 25 novembre 2022 (e che, nei condomini, l'assemblea che ha approvato l'esecuzione dei lavori sia stata adottata tra il 18 e il 24 novembre 2022);
- Che la CILAS (solo per i condomini) sia stata presentata entro il 31 dicembre 2022 e l'assemblea che ha approvato l'esecuzione dei lavori sia stata adottata entro il 17 novembre 2022;
- Che, nell'ipotesi di intervento da eseguire tramite demolizione e ricostruzione degli edifici, al 31 dicembre 2022, risulti presentata l'istanza per acquisire il titolo abilitativo.



ANACI

Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali
ed Immobiliari

Via Cola di Rienzo 212 - 00192 Roma • Tel 06/3214963 - 3215399 • Fax 06/3217165 • Codice Fiscale 04846741009 • www.anaci.it • anaci@anaci.it

Sede Nazionale

IL C.S.N. Centro Studi Nazionale

- interventi diversi da quelli effettuati dai condomini a condizione che alla data del 25 novembre sia stata presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata ai sensi dell'art. 119 co. 13ter del Decreto Rilancio (DL 34/2020) cosiddetta "CILAS" (informazione utile nel caso in cui si gestiscano edifici non condominii)

Attestazione rilasciata dall'amministratore: si sottolinea che la data in cui viene tenuta l'assemblea, come sopra indicato, deve essere attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata ai sensi dell'articolo 47 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, espressamente dall'amministratore del condominio ovvero, nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, non vi sia l'obbligo di nominare l'amministratore e i condomini non vi abbiano provveduto, dal condomino che ha presieduto l'assemblea.

Edifici unifamiliari: per quanto concerne invece le persone fisiche relativamente ad interventi effettuati su edifici unifamiliari o unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo con il decreto *Aiuti quater* viene stabilito quanto segue:

- aliquota al 110% dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022;
- aliquota al 110% per le spese sostenute entro il 31 marzo 2023 se al 30 settembre 2022 gli interventi non sono ultimati e sono eseguiti per almeno il 30% dell'intervento complessivo;
- per gli interventi avviati dal 1° gennaio 2023, il superbonus spetta con aliquota al 90% in relazione alle spese sostenute entro il 31 dicembre 2023, a condizione che:
 - il contribuente sia titolare del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento sull'unità immobiliare oggetto degli interventi;
 - l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale;
 - il contribuente abbia un "reddito di riferimento" non superiore a 15.000 euro, determinato secondo le modalità stabilite dal co. 8-bis.1 dell'art. 119 del DL

Eliminazione e superamento barriere architettoniche – detrazione nella misura del 75%

la suddetta detrazione relativa agli interventi finalizzati al superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche è stata introdotta dalla legge di bilancio 2022 inizialmente per il solo 2022. La legge di bilancio 2023 ha prorogato la detrazione nella misura del 75% a tutto il 31 dicembre 2025.

La storia di ANACI inizia da qui



AIACI
associazione italiana
amministratori di
condomini e immobili
1974

www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale

twitter.com/Anaci_it

<https://it.linkedin.com/in/anaci-nazionale-2aba41b2>



Sede Nazionale

IL C.S.N. Centro Studi Nazionale

Delibera assembleare: per quanto concerne gli interventi di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche che possono fruire dell'aliquota del 75% realizzati in ambito condominiale, la legge di bilancio 2023 L- 197/2022 art. 1 comma 365, ha introdotto una novità anche in termini quorum assembleare. Infatti, ha stabilito che le delibere inerenti all'approvazione delle opere oggetto di detrazione nella misura del 75% possano essere validamente assunte con il voto espresso dalla maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio.

Pertanto, per gli interventi finalizzati all'eliminazione delle le barriere architettoniche viene superata la precedente statuizione codicistica (ex art. 1120, comma 2, n. 2) che prevedeva invece la necessità di adottare la delibera con un numero di voti che rappresentasse la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio.

Cessione del credito

In tema di cessione del credito si riportano di seguito alcune novità introdotte con il decreto *Aiuti quater* (DL n. 176 del 18 novembre 2022):

Possibile trasformazione del periodo di utilizzo del credito da 5 o 4 anni a 10

Per i crediti d'imposta derivanti dalle comunicazioni di cessione o di sconto in fattura non ancora utilizzati è prevista la possibilità di utilizzarli in 10 anni anziché in 4 o 5 alle seguenti condizioni:

- la facoltà riguarda solo il cessionario è, pertanto, valida esclusivamente per il credito d'imposta derivante dalla cessione o sconto in fattura e non per la detrazione originaria;
- si deve trattare di credito d'imposta derivante dalla cessione o sconto della detrazione maturata per interventi superbonus;
- la comunicazione di cessione o di sconto in fattura, di cui all'art. 121 del DL 34/2020, (modello CIR20) deve essere stata inviata all'Agenzia delle Entrate entro la data del 31 ottobre 2022;
- la modifica del periodo di utilizzo del credito d'imposta riguarda le quote non ancora utilizzate;
- per far valere detta opzione deve essere inviata da parte del fornitore o del cessionario una specifica comunicazione all'Agenzia delle Entrate. Tale comunicazione dovrà essere effettuata secondo le modalità definite da un successivo e preciso provvedimento.

Si precisa, infine, che l'eventuale quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno continua a non poter essere frutta negli anni successivi né a poter essere richiesta a rimborso.



ANACI

Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali
ed Immobiliari

Via Cola di Rienzo 212 - 00192 Roma • Tel 06/3214963 - 3215399 • Fax 06/3217165 • Codice Fiscale 04846741009 • www.anaci.it • anaci@anaci.it

Sede Nazionale

IL C.S.N. Centro Studi Nazionale

Introduzione di una quinta cessione

In sede di approvazione definitiva del decreto *Aiuti quater* è stata inserita la possibilità un’ulteriore cessione del credito che così passano da quattro a cinque, estendendo a tre le possibili cessioni a favore dei soggetti “vigilati”.

Tale possibilità di effettuare le suddette tre cessioni è prevista anche per le comunicazioni di opzione presentate prima dell’entrata in vigore della legge di conversione del decreto *Aiuti quater*.

Pertanto, alla luce delle novità introdotte in sede di conversione del decreto *Aiuti quater* è possibile accedere alle seguenti cessioni del credito, bisogna però distinguere tra il caso di opzione di sconto in fattura e il caso di cessione del credito.

In caso di sconto in fattura, la prima “cessione” a favore dell’impresa appaltatrice non viene considerata come cessione, si avrà:

- cessione del credito a mezzo di sconto in fattura;
- cessione dal fornitore al primo cessionario (a qualunque soggetto);
- a seguire 3 ulteriori cessioni a favore di soggetti vigilati;
- infine, a favore dei correntisti soggetti diversi dai consumatori o utenti.

In caso di cessione del credito, che prevede il pagamento all’impresa del lavoro, che fa maturare il credito in capo al committente, questo può:

- cedere il credito al primo cessionario (a qualunque soggetto);
- 3 ulteriori cessioni a favore di soggetti vigilati;
- infine, a favore dei correntisti soggetti diversi dai consumatori o utenti.

Garanzia SACE

Relativamente agli interventi che danno diritto al superbonus è prevista l’introduzione della garanzia SACE per i prestiti bancari destinati alle imprese con sede in Italia che operano nel settore dell’edilizia (codici ATECO 41 “Costruzione di edifici” e 43 “Lavori di costruzione specializzati”).

La storia di ANACI inizia da qui



AIACI
associazione italiana
amministratori di
condominio e immobili
1974

www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale

twitter.com/Anaci_it

https://it.linkedin.com/in/anaci-nazionale-2aba41b2



Sede Nazionale

IL C.S.N. Centro Studi Nazionale

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO

Il comma 894 della legge 29 dicembre 2022 n. 197 ha, per l'ennesima volta, modificato la norma inerente alla detrazione fiscale *ab origine* stabilita dall'art. 119 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34, introducendo l'obbligatorietà, per l'amministratore di condominio, di rilasciare una dichiarazione sostitutiva di atto notorio inerente alla data della delibera che ha concluso l'iter procedurale di esecuzione dei lavori descritti nell'art. 119 precitato, al fine di poter conseguire il beneficio del 110% giusto il D.L. 18 novembre 2022 n. 176.

La dichiarazione sostitutiva *de qua* è disciplinata dall'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 che stabilisce che la suddetta dichiarazione deve riguardare, tra gli altri, "fatti relativi ad altri soggetti (Differenti dal dichiarante) di cui egli abbia diretta conoscenza."

Considerata la peculiarità della anzidetta dichiarazione, il legislatore ha prescritto una sanzione penale per colui che rilascia una dichiarazione falsa ex art. 76 del predetto D.P.R. 445/2000.

La dichiarazione sopra indicata è finalizzata a conseguire il beneficio fiscale della detrazione della somma concernente le spese sostenute per le opere descritte nell'art. 119 citato; del resto la dichiarazione falsa ha lo scopo di determinare una artificiosa rappresentazione della realtà idonea ad indurre in errore l'autorità di controllo che deve fare affidamento sulla medesima (Cass. pen., Sez. II, 9 settembre 2021, n. 33497).

Si integra, in questo caso, il reato previsto e punito dall'art. 483 c.p. attinente alla falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico l'attestazione della ricorrenza dei requisiti necessari per conseguire un vantaggio per sé o per altri; si potrebbe ipotizzare anche il reato di cui all'art. 316 *ter* c.p. ritenuto che tale dichiarazione, di un fatto non sussistente, determina un danno all'Erario dello Stato (Cass. pen., Sez. VI, 18 gennaio 2022, n. 2125).

La giurisprudenza prevede che, se anche il soggetto abbia un dubbio su quanto dichiara, questa fattispecie è compatibile con il dolo eventuale, per esempio qualora l'amministratore sia incerto in merito alla natura conclusiva o meno della delibera (Cass. pen., Sez. III, 25 giugno 2021, n. 24857).

La sanzione disposta dall'art. 483 c.p. è la reclusione sino a due anni e dall'art. 316 *ter* c.p. la reclusione da sei mesi a tre anni, entrambe aumentate da un terzo alla metà.

Da ultimo, si rileva che anche il Consiglio di Stato ha previsto la decadenza dai benefici disposti dalle leggi in caso di dichiarazione mendace (Cons. Stato, Sez. III, 5 marzo 2020, n. 1620 e Cons. Stato, Sez. II, 13 novembre 2020, n. 6979).

E' opportuno, pertanto, che l'amministratore sia più che certo di quanto dichiara, in quanto i reati sopra dedotti sono reputati dalla giurisprudenza penale quali delitti contro la fede pubblica; ne consegue che l'amministratore perde il requisito di cui alla lettera b) del primo comma dell'art. 71 *bis* d.a.c.c. con conseguente cessazione di diritto dell'incarico ricevuto dal condominio per il quale ha rilasciato la dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del quarto comma del medesimo articolo.

La storia di ANACI inizia da qui



AIACI
associazione italiana
amministratori di
condominio e immobili
1974

 www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale

 twitter.com/Anaci_it

 <https://it.linkedin.com/in/anaci-nazionale-2aba41b2>

