



DECRETO-LEGGE 16 febbraio 2023, n. 11

**PROPOSTE EMENDATIVE “ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COMMERCIALISTI”**

TESTO IN VIGORE	PROPOSTE ANC
<p style="text-align: center;">Art. 1</p> <p>Modifiche alla disciplina relativa alla cessione o sconto in luogo delle detrazioni fiscali di cui all'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77</p> <p>1. All'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, sono apportate le seguenti modificazioni:</p> <p>a) dopo il comma 1-quater, è aggiunto il seguente: «1-quinquies. Ai fini del coordinamento della finanza pubblica, le pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, non possono essere cessionari dei crediti di imposta derivanti dall'esercizio delle opzioni di cui al comma 1, lettere a) e b).»;</p> <p>b) dopo il comma 6, sono aggiunti i seguenti: «6-bis. Ferme le ipotesi di dolo di cui al comma 6 il concorso nella violazione che, ai sensi del medesimo comma 6, determina la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari, è in ogni caso escluso con riguardo ai cessionari che dimostrano di aver acquisito il credito di imposta e che siano in possesso della</p>	



seguinte documentazione, relativa alle opere che hanno originato il credito di imposta, le cui spese detraibili sono oggetto delle opzioni di cui al comma 1:

- a) titolo edilizio abilitativo degli interventi, oppure, nel caso di interventi in regime di edilizia libera, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi di ristrutturazione edilizia posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa vigente;
- b) notifica preliminare dell'avvio dei lavori all'azienda sanitaria locale, oppure, nel caso di interventi per i quali tale notifica non è dovuta in base alla normativa vigente, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti tale circostanza;
- c) visura catastale ante operam dell'immobile oggetto degli interventi, oppure, nel caso di immobili non ancora censiti, domanda di accatastamento;
- d) fatture, ricevute o altri documenti comprovanti le spese sostenute, nonché documenti attestanti l'avvenuto pagamento delle spese medesime;



- e) asseverazioni, quando obbligatorie per legge, dei requisiti tecnici degli interventi e di congruità delle relative spese, corredate da tutti gli allegati previsti dalla legge, rilasciate dai tecnici abilitati, con relative ricevute di presentazione e deposito presso i competenti uffici;
- f) nel caso di interventi su parti comuni di edifici condominiali, delibera condominiale di approvazione dei lavori e relativa tabella di ripartizione delle spese tra i condomini;
- g) nel caso di interventi di efficienza energetica, la documentazione prevista dall'articolo 6, comma 1, lettere a), c) e d), del decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con i Ministri dell'economia e delle finanze, dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare e delle infrastrutture e dei trasporti, del 6 agosto 2020, recante "Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd. Ecobonus", pubblicato nella Gazzetta ufficiale della Repubblica italiana n. 246 del 5 ottobre 2020, oppure, nel caso di interventi per i quali uno o più dei predetti documenti non risultino dovuti in base alla normativa vigente, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti tale circostanza;



h) visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesti la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione sulle spese sostenute per le opere, rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, dai soggetti indicati all'articolo 3, comma 3, lettere a) e b), del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'articolo 32 del citato decreto legislativo n. 241 del 1997;

i) un'attestazione rilasciata dai soggetti obbligati di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, che intervengono nelle cessioni comunicate ai sensi del presente articolo, di avvenuta osservanza degli obblighi di cui agli articoli 35 e 42 del decreto legislativo n. 231 del 2007.

6-ter. L'esclusione di cui al comma 6-bis opera anche con riguardo ai soggetti, diversi dai consumatori o utenti, come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera a), del codice del consumo, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206, che acquistano i crediti di imposta da una banca, o da altra società appartenente al gruppo bancario della medesima banca, con la quale abbiano stipulato un contratto di conto corrente, facendosi rilasciare una attestazione di possesso, da parte della banca o della diversa società del gruppo cedente, di tutta la documentazione di cui al comma 6-bis, lettere da a) a i).

6-quater. Il mancato possesso di



parte della documentazione di cui al comma 6-bis non costituisce, da solo, causa di responsabilità solidale per dolo o colpa grave del cessionario, il quale può fornire, con ogni mezzo, prova della propria diligenza o non gravità della negligenza. Sull'ente impositore grava l'onere della prova della sussistenza dell'elemento soggettivo del dolo o della colpa grave del cessionario, ai fini della contestazione del concorso del cessionario nella violazione e della sua responsabilità solidale ai sensi del comma 6. Rimane ferma l'applicazione dell'articolo 14, comma 1.bis.1, del decreto-legge 17 maggio 2022, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2022, n. 91.».

Art. 2

Modifiche in materia di cessione dei crediti fiscali

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente decreto, in relazione agli interventi di cui all'articolo 121, comma 2, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, non è consentito l'esercizio delle opzioni di cui all'articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del medesimo decreto-legge.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano alle opzioni relative alle spese sostenute per gli interventi di cui all'articolo 119 del citato decreto-legge n. 34 del 2020, per i quali in data antecedente a quella di entrata in vigore del presente decreto:

a) per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini risultata presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ai sensi dell'articolo 119, comma

13-ter, del decreto-legge n. 34 del 2020;

b) per gli interventi effettuati dai condomini risulta adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulta presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, del decreto-legge n. 34 del 2020;

c) per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici risulta presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

3. Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano alle opzioni relative alle spese sostenute per gli interventi diversi da quelli di cui all'articolo 119 del citato decreto-legge n. 34 del 2020, per i quali in data antecedente a quella di entrata in vigore del presente decreto:

a) risulta presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;

b) per gli interventi per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo, siano già iniziati i lavori;

c) risulta regolarmente registrato il contratto preliminare ovvero stipulato il contratto definitivo di compravendita dell'immobile nel caso di acquisto di unità immobiliari ai sensi dell'articolo 16-bis, comma 3, del testo unico delle imposte sui redditi approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre

c) risulta regolarmente registrato il contratto preliminare di vendita, ovvero venga rimessa in bonis, a mezzo dell'istituto del ravvedimento operoso, la registrazione del contratto preliminare di vendita non precedentemente registrato, ovvero si operi registrazione tardiva delle scritture private di compravendita "ora per allora", ovvero sia stipulato il contratto definitivo di compravendita dell'immobile nel caso di acquisto di unità immobiliari ai sensi dell'articolo 16-bis, comma 3, del testo unico delle imposte sui redditi approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, o ai sensi dell'articolo 16, comma



<p>1986, n. 917, o ai sensi dell'articolo 16, comma 1-septies, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.</p>	<p>1-septies, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.</p>
<p>4. Le disposizioni di cui all'articolo 14, commi 2-ter, 2-sexies e 3.1, e all'articolo 16, commi 1-quinquies, terzo, quarto e quinto periodo, e 1-septies, secondo e terzo periodo, del citato decreto-legge n. 63 del 2013, sono abrogate.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 3</p> <p>Ulteriori misure di sblocco per i crediti incagliati</p> <p>1 - Al fine di agevolare lo sblocco dei crediti d'imposta derivanti dalle spese sostenute per tutti gli interventi di cui all'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, dopo il comma 1-quinquies è aggiunto il seguente: 1-sexies:</p> <ul style="list-style-type: none">a) in sede di presentazione della "comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica (Artt. 119 e 121, decreto-legge n. 34 del 2020, modificati dalla legge n. 234 del 2021) da parte dei soggetti abilitati indicati alla lettera a) del comma 1-ter dell'art. 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, dovrà essere indicato l'importo liquidato dal "cessionario" al netto del proprio compenso;b) all'atto dell'accettazione della cessione del credito d'imposta da parte del cessionario sul proprio cassetto fiscale, quest'ultimo dovrà indicare la percentuale, rispetto al credito acquisito, corrispondente al proprio compenso pari alla differenza tra il medesimo credito e l'importo di cui al comma precedente;c) nel caso in cui la suddetta percentuale risulti superiore ad una franchigia del 10%,



sull'eccedenza (extra profitto) verrà calcolata una imposta sostitutiva pari al 3% che dovrà essere versata in unica soluzione da parte del cessionario medesimo entro il giorno 16 del mese successivo all'accettazione del credito d'imposta;

- d) tutti gli oneri derivanti da eventuali garanzie, fidejussioni o coperture assicurative richieste dal cessionario, saranno totalmente a suo carico;
- e) Tutti i "cessionari", intesi come tali gli Istituti di Credito e gli intermediari finanziari iscritti all'albo previsto dall'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, le società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'articolo 64 del predetto testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, ovvero le imprese di assicurazione autorizzate ad operare in Italia ai sensi del codice delle assicurazioni private, di cui al decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209, nonché tutti i titolari di partita iva in genere, potranno utilizzare i crediti d'imposta così acquisiti interamente dal mese successivo all'accettazione, anche mediante compensazione su modello F24, senza limiti temporali, in deroga al comma 3 dell'articolo 121, D.L. n. 34/2020.

2 - I crediti già presenti ed accettati sul cassetto fiscale dei titolari di partita iva in genere alla data di entrata in vigore del presente decreto, possono essere utilizzati interamente sin da subito mediante compensazione su modello F24 e senza limiti temporali, previo versamento di una imposta sostitutiva pari al 3% del loro valore da versarsi interamente e contestualmente al loro primo utilizzo.



<p style="text-align: center;">Art. 3</p> <p style="text-align: center;">Entrata in vigore</p> <p>1. Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge.</p> <p>Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 4</p>
--	---



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Art. 2

Modifiche in materia di cessione dei crediti fiscali

(Comma 3) – Requisiti richiesti per la disapplicazione delle disposizioni di cui al Comma 1 dell’Art. 2
Con riferimento alle spese sostenute per gli interventi diversi da quelli di cui all'articolo 119 del citato decreto-legge n. 34 del 2020, il vigente comma 3 richiede la sussistenza di specifici requisiti:

- a) risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;
- b) per gli interventi per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo, siano già iniziati i lavori;
- c) risulti regolarmente registrato il contratto preliminare ovvero stipulato il contratto definitivo di compravendita dell'immobile nel caso di acquisto di unità immobiliari ai sensi dell'articolo 16-bis, comma 3, del Testo Unico delle imposte sui redditi approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, o ai sensi dell'articolo 16, comma 1-septies, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

Tuttavia, occorre considerare la ratio che ha indotto il Legislatore ad introdurre la possibilità per i contribuenti

- ⇒ “acquirenti” di unità immobiliari costruite a seguito di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (rif. articolo 16-bis, comma 3, de testo unico delle imposte sui redditi)
- e
- ⇒ “acquirenti” di unità immobiliari costruite a seguito di interventi realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 (rif. articolo 16, comma 1-septies, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63)

di monetizzare le detrazioni spettanti mediante ricorso alla cessione del credito, ovvero allo sconto in fattura.

La disposizione di cui all’art 121 del Decreto Legge 19 maggio 2020 n.34 “DECRETO RILANCIO”, come menzionata nella Relazione Illustrativa al ridetto Decreto, fu introdotta, in via sperimentale, al fine di supportare la ripresa dell’economia a seguito della pandemia da Covid-19.

Orbene, innumerevoli imprese del settore dell’edilizia hanno colto tale disposizione come “opportunità vantaggiosa” e hanno programmato investimenti di notevole entità, volgendo lo sguardo ai molteplici fabbricati fatiscenti esistenti in Italia, ancor più se si pensa ai ridetti fabbricati ricadenti in zone sismiche.

Alla luce di quanto esposto, la proposta emendativa di cui alla lett. c) del comma 3 consentirebbe a tutte le imprese che hanno programmato e investito cospicue risorse, nonché a tutti i contribuenti che avevano considerato di acquistare gli immobili ricadenti nelle agevolazioni de quo, di portare a conclusione i progetti di investimento evitando ricadute finanziarie ingenti.

Nella realtà operativa, numerose sono le fattispecie esistenti alla data del 16 febbraio 2023 che, secondo quanto attualmente disposto all’Art.2, comma 3, lett. c) del D.L. 11/2023, non sarebbero annoverate come ammesse alle cessioni/sconti in fattura:

- A. Imprese di costruzione in attesa di rilascio dei titoli abilitativi che non hanno registrato le promesse di vendita con gli acquirenti**, pur avendo presentato le istanze secondo i requisiti



richiesti dalla norma in materia di demolizione e ricostruzione di edifici anche a rischio sismico elevato unitamente alle asseverazioni richieste (vedi All.B - Asseverazione ai sensi dell'art. 3 del Decreto Ministeriale 28 Febbraio 2017, e successive modificazioni);

- B. **Contratti Preliminari di vendita sottoscritti dinanzi a Pubblici Ufficiali ma NON registrati** (vedi "scritture private autenticate") perché in attesa di valutazioni creditizie per gli acquirenti;
- C. **Scritture Private Semplici tra imprese di costruzione e acquirenti NON registrate** per i medesimi motivi di cui al punto B

Tuttavia, con la remissione in bonis così come formulata nelle proposte, con regolare versamento di sanzioni e interessi dovuti sulle tardive registrazioni, tutte le fattispecie di cui alle lettere A), B), C) sarebbero ammesse alle agevolazioni di cui all'articolo 16-bis, comma 3, del testo unico delle imposte sui redditi approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e all'articolo 16, comma 1-septies, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito con modificazioni dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

Tutto quanto sopra, al fine di evitare un tracollo finanziario per le imprese interessate, nonché per i contribuenti privati incapienti ai fini delle detrazioni richiamate e ormai impegnati nell'acquisto delle unità abitative agevolate.

Nuovo Art. 3

Ulteriori misure di sblocco per i crediti incagliati

Il DL 11/2023, così come scritto dal Legislatore, abroga definitivamente le agevolazioni dello "sconto in fattura" e della "cessione del credito d'imposta" per tutti gli interventi futuri per i quali, alla data di entrata in vigore del decreto medesimo, non sia stata presentata la comunicazione di inizio lavori (CILA) o l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

Lascia una porta aperta per gli interventi per i quali, alla data di entrata in vigore del decreto medesimo, risulti presentata la comunicazione di inizio lavori (CILA) o l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, senza però nulla prevedere per uno sblocco di tutti i crediti d'imposta incagliati.

Con il nuovo Art. 3 qui emendato si propone un'apertura a tutti i soggetti coinvolti in questo incaglio a causa di un cambio di rotta, avvenuto in corso d'opera, rispetto a quanto preventivato ancor prima dell'inizio dei lavori, nonché di rilanciare nell'economia italiana tutte quelle imprese che si ritrovano nel proprio cassetto fiscale i crediti d'imposta derivanti dallo sconto in fattura applicato, le quali, avendo già sostenuto tutte le spese inerenti materiali e mano d'opera, hanno perso la loro liquidità e non hanno più risorse per proseguire nella loro attività.

L'intervento di liberalizzazione e sblocco dei crediti d'imposta incagliati derivanti dalle spese sostenute per tutti gli interventi di cui all'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, tende ad eliminare le restrizioni di utilizzo temporale dei crediti d'imposta secondo le tempistiche della detrazione da cui originano, nell'interesse sia della pubblica amministrazione che della classe imprenditoriale.

Nuovo Art. 3 - comma 1:

- a) nella comunicazione di opzione si prevede espressamente l'introduzione dell'importo che il "cessionario" liquida al cedente al netto della somma trattenuta;
- b) è prevista l'introduzione dell'obbligo da parte del cessionario di indicare, all'atto dell'accettazione del credito all'interno del proprio cassetto fiscale, la percentuale applicata rispetto all'ammontare complessivo del credito. Tale percentuale corrisponde al compenso realizzato di cui al punto precedente;



- c) la percentuale applicata di cui al punto b), superiore al 10% (franchigia sotto la quale non interviene l'obbligo), sconta sull'eccedenza (extra profitto) un'imposta sostitutiva pari al 3%, da versarsi in unica soluzione dal cessionario, entro il giorno 16 del mese successivo alla data di accettazione del credito all'interno del proprio cassetto fiscale;
- d) al fine di evitare ulteriori oneri aggiuntivi in capo ai cedenti, è fatto obbligo al cessionario di accollarsi ogni spesa derivante da eventuali garanzie richieste;
- e) è prevista l'estensione della platea dei cessionari a tutti i soggetti titolari di partita iva, autorizzati alla compensazione dei crediti d'imposta con modello F24, senza limite temporale alcuno.

Nuovo Art. 3 - comma 2:

L'emendamento agevola lo smobilizzo dei crediti d'imposta già presenti ed accettati nel cassetto fiscale da parte dei cessionari, consentendo loro l'utilizzo immediato in compensazione in F24, senza limite temporale alcuno.

La proposta, così come formulata, prevede altresì il versamento di una imposta sostitutiva del 3% dei crediti smobilizzati, consentendo il recupero immediato di una **entrata straordinaria** per il bilancio dello Stato.

CONCLUSIONI

Il connubio delle suddette proposte emendative e l'approvazione nel loro insieme, consentirebbe

- il rilancio economico e finanziario delle imprese del settore edile, trainante per l'economia italiana
- la copertura finanziaria, seppur parziale, per le casse dell'erario
- la limitazione di speculazioni da parte di qualsivoglia soggetto coinvolto nelle operazioni di cessione dei crediti / sconto in fattura

e da ultimo, nonché punto più rilevante,

- il ristabilimento del rapporto di fiducia con i cittadini italiani, vittime della confusione normativa generatasi in così breve tempo, agevolandoli nel portare a compimento un progetto, attraverso la restituzione di un diritto che prima è stato loro concesso, poi ridotto e infine cancellato con l'abrogazione della norma in parola.

Roma, 02 marzo 2023