

VARIANTI PER LA CESSIONE DEL CREDITO

Il testo è incentrato su un tema molto attuale e concreto che riguarda varianti, titoli edilizi e date di riferimento per la cessione del credito: analisi legislativa e conferma dell'Agenzia delle Entrate considerato che il Decreto 11/2023 ha rappresentato la maggiore novità legislativa di quest'anno. Di rilievo per questo contributo anche il riferimento al lancio del servizio sulla cessione del Bonus Barriere Architettoniche 75% nel riquadro in basso nella pagina successiva che fa da corredo alla trattazione principale.

Il Decreto 11/2023, cd. Decreto Blocca Cessioni, ha rappresentato la maggiore novità legislativa di quest'anno (almeno fino alla scrittura del presente testo) in relazione al settore degli incentivi fiscali in edilizia. A prescindere dai giudizi su contenuti e tempistiche di tale provvedimento, il decreto **ha inibito la possibilità di accedere alle opzioni alternative di sconto in fattura e cessione**

del credito, fatte salve alcune specifiche situazioni. All'interno del documento, infatti, sono state inserite due casistiche di **esenzione**: una legata alla tipologia di bonus e una alle tempistiche, quest'ultima allo scopo di salvaguardare le **procedure in itinere**. Nel primo caso si segnala il Bonus Abbattimento Barriere Architettoniche 75%, esplicitamente escluso dal campo di applicazione



del DL 11/2023 tramite un emendamento, mentre nel secondo, prendendo a riferimento gli aspetti più interessanti in relazione al settore dei serramenti, si segnalano 3 casistiche principali:

- Interventi in ambito di **edilizia libera** caratterizzati da un contratto sottoscritto tra azienda e cliente antecedente alla data di entrata in vigore del Decreto 11/2023;
- Interventi caratterizzati da **titolo edilizio** "ordinario" con data di deposito antecedente alla data di entrata in vigore del Decreto 11/2023;
- Interventi in ambito Superbonus caratterizzati da **delibera assembleare** e deposito del titolo edilizio (**CILAS** o altro titolo se precedente all'introduzione della CILAS) in date antecedenti rispetto a quelle fissate dal Decreto 11/2023.

In relazione alla seconda e terza casistica, tale impostazione ha comportato l'attribuzione di particolare rilievo alla **data di deposito dei vari titoli edilizi**. Infatti, tale riferimento temporale è diventato lo spartiacque in base al quale un incentivo legato a una commessa può ancora (o meno) essere gestito tramite le opzioni alternative di sconto in fattura e cessione del credito.

Di conseguenza, si è aperta una riflessione generale in merito al seguente argomento: **nel caso in cui si effettui delle varianti rispetto a quanto indicato nel titolo edilizio inizialmente depositato, la data di riferimento per l'identificazione del regime di trattamento crediti rimane quella di deposito o diventa quella di modifica?** Per rispondere a questa domanda è necessario capire **quando una variante si possa considerare tale e non un atto a sé stante** e correlare questo ragionamento alle possibili casistiche legate alle tipologie di titolo

edilizio: interventi soggetti a **CILA**, interventi soggetti a **SCIA** e **PdC** e interventi (oggetto di Superbonus) soggetti a **CILAS**.

Nel primo caso il Testo Unico per l'Edilizia DPR 380/2001 e s.m.i., non contempla la possibilità di effettuare varianti di alcun tipo. Il comma 5 dell'articolo 6-bis del TUE stabilisce un istituto in qualche misura riconducibile alla variante, ma che in realtà si definisce CILA tardiva e rappresenta un titolo edilizio a sé stante.

Nel secondo caso è possibile, a determinate condizioni e in funzione della tipologia di modifica rispetto al progetto originario, procedere con lo strumento della variante come disciplinato dagli articoli 22, 31 e 32 del TUE 380/2001 e s.m.i.. Caso particolare è quello in cui la modifica rispetto al progetto iniziale comporti il passaggio da una tipologia di intervento edilizio a un altro. Se, per esempio, un intervento inizialmente disciplinato da SCIA subisce profonde modifiche, tali da richiedere un PdC, è necessario portare a conclusione il primo provvedimento e presentare una nuova pratica a sé stante, che, seppur in continuità, non rappresenta una variante della prima.

Nel terzo caso, il tema è disciplinato dal comma 13-quinquies dall'articolo 119 del DL 34/2020 e riguarda le opere di edilizia libera.

In tale contesto, le varianti in corso d'opera vanno presentate a fine lavori e **costituiscono integrazione della CILAS presentata**. Ciò significa fondamentalmente due cose: da una parte gli interventi di edilizia libera coperti da Superbonus devono essere debitamente caratterizzati dalla CILAS e, dall'altra, **le varianti relative a tali interventi non danno luogo a nuovi titoli edilizi e non in-**

AL SERVIZIO DI TUTTI

Dopo l'ormai collaudata esperienza nell'ambito del servizio di sconto in fattura e cessione del credito per Ecobonus 50% e Bonus Ristrutturazione 50%, **ANFIT** offre la possibilità di estendere tali opportunità anche al Bonus Barriere Architettoniche 75%. Questa scelta è volta a mettere a disposizione delle aziende la possibilità di offrire sconto in fattura e/o cessione del credito a tutti coloro che vogliono migliorare lo stato del patrimonio edilizio sotto l'aspetto dell'accessibilità e della fruibilità dei luoghi da parte delle persone in condizioni di disabilità.

Il bonus barriere architettoniche consiste in un incentivo del 75% sulle spese sostenute per interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di ostacoli fisici in edifici esistenti che impediscono la libertà di movimento, specialmente alle persone affette da disabilità motoria. Valido per interventi in ambito residenziale, ma anche per spazi commerciali, uffici, ambienti a uso culturale o ricettivo.

Ogni luogo deve essere accessibile a tutti e grazie a interventi mirati oggi l'adeguamento di queste strutture è visto con grande interesse. Le soluzioni sono molte e possono soddisfare le diverse esigenze del contesto, sia in termini dimensionali, sia economici. Il servizio offerto da **ANFIT** va proprio nella direzione di superare l'ostacolo rappresentato da questo secondo aspetto. Da sempre accanto ai propri Associati per offrire consulenza e supporto adeguato a far fronte alle loro esigenze, l'Associazione si dimostra ancora una volta pronta a raccogliere le sfide e le opportunità del mondo dell'edilizia.

Con l'attenzione verso il presente e lo sguardo rivolto al futuro delle persone e al miglioramento del comfort e della qualità di vita dell'uomo.

cidono sulla data di deposito della CILAS stessa.

A questo quadro normativo, si è poi aggiunto un ulteriore riferimento: la **Circolare 13/E** del 13 Giugno 2023 dell'Agenzia delle Entrate.

Nello specifico, tramite una norma di interpretazione autentica, tale documento ha esplicitamente confermato che *"la presentazione di un progetto in variante alla comunicazione di inizio lavori asseverata (CILAS) o al diverso titolo abilitativo richiesto in ragione della tipologia di intervento edilizio da eseguire non rileva ai fini del rispetto dei termini previsti"*.

Con riguardo agli interventi su parti comuni di proprietà condominiale, non rileva, agli stessi fini, l'eventuale nuova deliberazione assembleare di approvazione della suddetta variante".

I termini previsti sono quelli definiti dal Decreto Blocca Cessioni e la frase precedente, quindi, ha confermato in maniera indiscutibile il fatto che **la procedura di variante al titolo edilizio non incide sulla data di deposito dello stesso** e quindi non influisce sulle scadenze temporali introdotte dalla legislazione in materia di cessione del credito e sconto in fattura. Il tutto, ovviamente, a patto che i nuovi interventi possano rientrare nell'ambito di una variante e non necessitino di un nuovo titolo edilizio dedicato.

A riprova di ciò, la Circolare ha poi riportato anche una serie di esempi relativi alle casistiche per le quali la procedura di variante si possa considerare tale e non comporti effetti sulla data di riferimento del titolo edilizio:

- modifiche o integrazioni del progetto iniziale;
- variazione dell'impresa incaricata dei lavori;
- variazione del committente;
- realizzazione di interventi trainanti e trainati rientranti nel Superbonus, non previsti nella CILAS presentata a inizio dei lavori.

In ultimo, la Circolare ha preso a riferimento il comma 13-quinquies dell'articolo 119 del Decreto Rilancio, ribadendo che **le varianti in corso d'opera possono essere comunicate alla fine dei lavori e sotto forma di integrazione della CILAS inizialmente presentata**.

Riassumendo e concludendo, la Circolare 13/E ha riconfermato quanto emergeva da una attenta analisi della legislazione vigente, ribadendo il fatto che generalmente le procedure di variante non comportano l'elaborazione di nuovi titoli e, di conseguenza, non impattano sulla data deposito del titolo edilizio stesso che fa da riferimento per la possibilità di ricorrere o meno alle opzioni alternative di sconto in fattura e cessione del credito derivante dagli incentivi fiscali in edilizia.



VARIANTS FOR THE ASSIGNMENT OF CREDIT

The text focuses on a very current and concrete theme which concerns variants, building permits and reference dates for the transfer of credit: legislative analysis and confirmation from the Revenue Agency considering that Decree 11/2023 represented the major legislative innovation of this year.

To this regulatory framework, a further reference was added: Circular 13/E of 13 June 2023 of the Revenue Agency which reconfirmed what emerged from a careful analysis of the current legislation, reiterating the fact that generally the variation procedures do not involve the processing of new titles and, consequently, do not impact the filing date of the building title itself which serves as a reference for the possibility of resorting or not to the alternative options of discount on the invoice and transfer of credit deriving from tax incentives in construction.

Also relevant for this contribution is the reference to the launch of the service on the transfer of the 75% Architectural Barrier Bonus in the final box which accompanies the main discussion