

IMMOBILIARE

di CLARA POLLET, SIMONE DIMITRI

Bonus edilizi, le opzioni ancora valide

L'opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura, in alternativa alla detrazione per bonus edilizi relativa all'anno 2022, è ancora esercitabile entro il 30.11.2023 con la remissione in bonis.

A decorrere **dal 17.02.2023** non è più consentito l'esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura o cessione del credito relativo ai bonus edilizi. Le disposizioni sono quelle contenute nell'art. 121 D.L. 19.05.2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla L. 17.07.2020, n. 77 e variato con il decreto Cessioni, ossia il D.L. 16.02.2023, n. 11 convertito, con modificazioni, dalla L. 11.04.2023, n. 38.

In alcune ipotesi il beneficiario dell'agevolazione **può continuare a esercitare l'opzione**, in luogo della detrazione spettante, come ad esempio per gli interventi di **recupero del patrimonio edilizio** ai sensi dell'art. 16-bis, c. 1, lett. a), b) e d) del Tuir ossia, interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali e sulle parti comuni degli edifici residenziali; interventi di manutenzione ordinaria effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali, nonché interventi volti alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche di proprietà comune.

Occorre però che siano rispettate alcune condizioni in data antecedente il 17.02.2023: deve risultare presentata la **richiesta del titolo abilitativo**, ove necessario; per gli interventi per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo, devono essere **già iniziati i lavori** oppure, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, deve essere già stato stipulato un **accordo vincolante** tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori; nel caso in cui al 17.02.2023 non risultino versati acconti, è necessaria **l'attestazione che i lavori abbiano avuto inizio entro il 16.02.2023**, o entro detta data sia avvenuta la stipula di un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori. L'esercizio dell'opzione deve essere esercitato **entro il 15.03 dell'anno successivo al sostenimento delle spese**. Nei casi di opzione di cessione delle rate residue non fruiti delle detrazioni riferite alle spese sostenute negli anni 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 e 2025, la comunicazione deve essere inviata entro il 16.03 dell'anno di scadenza del termine ordinario di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima rata ceduta non utilizzata in detrazione. L'opzione si riferisce a tutte le rate residue ed è irrevocabile.

Per le spese sostenute nel 2022, nonché per le rate residue non fruiti delle detrazioni riferite alle spese sostenute nel 2020 e nel 2021, la comunicazione doveva essere trasmessa all'Agenzia delle Entrate entro il 31.03.2023.

L'art. 2-quinquies D.L. 16.02.2023 n. 11 prevede la **remissione in bonis** della comunicazione per l'esercizio dell'opzione di cessione del credito qualora il contratto di cessione non sia stato concluso alla data del 31.03.2023. In questo modo la comunicazione può essere effettuata dal beneficiario della detrazione, **entro il 30.11.2023** (per i solari), se la cessione è eseguita a favore di banche, intermediari finanziari iscritti nell'albo previsto dall'art. 106 del TUB, società appartenenti a un gruppo bancario iscritto nell'albo di cui all'art. 64 del medesimo testo unico bancario o imprese di assicurazione autorizzate a operare in Italia ai sensi del codice delle assicurazioni private, di cui al D.Lgs. 7.09.2005, n. 209 (Circ. Ag. Entrate n. 27/E/2023).

L'opzione per le rate relative all'anno **2023** potrà essere comunicata **entro il 16.03.2024**.