

Nuovo decreto cessioni del credito: le richieste dei proprietari al governo

Sbloccare i cantieri fermi

Mantenere il sistema per interventi antisismici

Confedilizia ha portato la voce dei proprietari di casa all'incontro col governo, a Palazzo Chigi, convocato per discutere del decreto-legge approvato il 16 febbraio 2023 dal consiglio dei ministri sul sistema della cessione del credito e dello sconto in fattura collegato agli incentivi per interventi edilizi.

Ai rappresentanti dell'esecutivo, i ministri Giorgetti e Pichetto Fratin, il viceministro Leo, il sottosegretario alla presidenza del consiglio Mantovano, oltre al direttore dell'Agenzia delle entrate Ruffini, abbiamo chiesto di affrontare e risolvere anzitutto la questione dei crediti incagliati, giunti alla considerevole cifra di 19 miliardi di euro, che sta creando enormi problemi ai proprietari e ai condomini. Abbiamo ribadito che occorre fare ogni sforzo per individuare misure che siano in grado di sbloccare i cantieri fermi, al fine di tutelare al massimo i cittadini che si sono fidati dello Stato.

Il decreto approvato il 16 febbraio tenta di migliorare la situazione, con una norma che interviene sulle responsabili-

Confedilizia ha proposto di spostare al 30 aprile la data di inizio del divieto di utilizzo di cessione del credito e sconto in fattura per attenuare, nella fase transitoria, gli effetti del decreto del 16/02/2023

tà dei cessionari, ma serve molto di più.

Al governo abbiamo però formulato anche alcune proposte per attenuare, nella fase transitoria, gli effetti del decreto del 16 febbraio scorso, spostando al 30 aprile la data di inizio del divieto di uti-

lizzo della cessione del credito e dello sconto in fattura, nonché per scongiurare l'eliminazione totale del sistema della cessione del credito, mantenendolo ad esempio per gli interventi antisismici e per quelli di eliminazione delle barriere architettoniche.

Abbiamo, infine, suggerito di introdurre la possibilità per il beneficiario di trasformare la detrazione fiscale in credito d'imposta nonché di utilizzare nelle annualità successive le detrazioni non godute nell'anno di riferimento.

Poi c'è il tema del futuro. Già durante la campagna elettorale la Confedilizia ha indicato alle forze politiche l'esigenza di impostare un sistema stabile ed equilibrato di sostegno agli interventi finalizzati a riqualificare il nostro patrimonio immobiliare, anche per mettere ordine a una legislazione che è in essere da oltre 25 anni. Passata la bufera superbonus, occorre iniziare a lavorare in questa direzione.

Nel frattempo, abbiamo pure detto ai rappresentanti del governo, va contrastata con forza la proposta di direttiva

Confedilizia ha suggerito di introdurre la possibilità per il beneficiario di trasformare la detrazione fiscale in credito d'imposta e di utilizzare nelle annualità successive le detrazioni non godute nell'anno di riferimento

europea che pretenderebbe di obbligare i proprietari a realizzare sui loro immobili interventi di efficientamento energetico costosi, gravosi e in molti casi addirittura impossibili. Su questo non si transige.

DL. 16/02'23

Cosa cambia, cessionari P.a. e dolo

Il d.l. n. 11 del 16.2.'23, recante misure urgenti in materia di cessione dei crediti, entrato in vigore il 17 febbraio, intervenendo, tra l'altro, sull'art. 121 del decreto Rilancio, introduce una serie di modifiche alla disciplina della cessione dei crediti e dello sconto in fattura. Anzitutto, viene stabilito che, «ai fini del coordinamento della finanza pubblica», le pubbliche amministrazioni non possano acquisire crediti di imposta derivanti dall'esercizio delle opzioni di cessione e sconto in fattura. Dopodiché, viene affrontata la questione della responsabilità in caso di cessione dei crediti. E sotto questo profilo viene previsto che, ferme le ipotesi di dolo, il concorso nella violazione è in ogni caso escluso con riguardo ai cessionari che dimostrino di aver acquisito i crediti di imposta e che siano in possesso dei documenti elencati nel provvedimento. L'esclusione della responsabilità opera anche con riguardo ai soggetti correntisti, diversi dai consumatori o utenti, che acquistino i crediti di imposta da una banca, o da altra società appartenente al gruppo bancario della stessa banca, che si facciano rilasciare un'attestazione di possesso di tutta la suddetta documentazione. Il mancato possesso di parte di questa documentazione, comunque, 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». In questa prospettiva viene anche precisato che «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 nella violazione e della sua responsabilità solidale. Infine, il decreto in commento cancella, dalla sua entrata in vigore, la possibilità di optare per la cessione e sconto in fattura per i bonus edilizi (tra cui il superbonus), salvo per i casi in cui, in sostanza, le opere edilizie siano già avviate o si abbia titolo per avviarle (e per il superbonus, nei condomini deve anche risultare già adottata la relativa delibera di approvazione).

Webinar affitti abitativi, risposte ai quesiti dei soci

Continua «Parliamo di condominio... e non solo», il consueto ciclo di seminari web, che si svolgono ogni primo lunedì del mese, dalle 17 alle 18.

Lunedì 6 marzo sarà affrontato il tema delle «Locazioni abitative».

Lo tratterà, assieme al dottor Antonio Nucera, l'avvocato Annamaria Terenziani, componente i Coordinamenti legali e condominiale di Confedilizia.

Il seminario, liberamente fruibile da tutti, potrà essere seguito in diretta sul sito Internet oppure sulla pagina Facebook o sul canale Youtube della Confedilizia.

I soci di Confedilizia possono, come di consueto inviare quesiti di carattere generale sul tema di volta in volta trattato almeno 7 giorni prima del seminario di riferimento.

La registrazione dei seminari già svolti, è presente sul sito di Confedilizia, al link www.confedilizia.it/parliamo-di-condominio-eventi-gia-svolti/

Lunedì 6 marzo, dalle 17 alle 18

Diretta web su:



www.confedilizia.it

PARLIAMO DI CONDOMINIO... E NON SOLO

Locazioni abitative



Inquilino straniero, come registrare il contratto

Con la risoluzione n. 5/E del 14.2.2023 (il cui testo è scaricabile dalla sezione «Banche dati» del sito Internet confederale, riservata agli associati), l'Agenzia delle entrate ha fornito alcuni chiarimenti in merito alle modalità per richiedere la registrazione di un contratto di locazione in cui il locatario sia un soggetto non residente nel territorio dello Stato e risulti privo di codice fiscale.

Nello specifico, l'Agenzia ha chiarito che, nella richiesta di registrazione del contratto di locazione per il caso anzidetto, non è obbligatorio indicare il codice fiscale del locatario e che la registrazione potrà essere richiesta presso un qualunque ufficio territoriale dell'Agenzia stessa, utilizzando il modello 69 anziché il modello RLI.

In merito, l'Agenzia ha evidenziato che il modello 69 consente al locatore, tra l'altro, di esercitare l'opzione per il regime fiscale della cedolare secca e che gli eventuali successivi adempimenti relativi al contratto di locazione (risoluzione, cessione, proroga) dovranno essere effettuati tramite il modello 69, da presentare all'ufficio presso il quale è avvenuta la registrazione.

Le Entrate, oltre a precisare pure come procedere al pagamento delle relative imposte, hanno infine specificato che le modalità indicate nella risoluzione in commento sono applicabili anche alla registrazione degli atti privati diversi dai contratti di locazione, in quanto compatibili.

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali di Confedilizia (info e recapiti su www.confedilizia.it).



Questa pagina viene pubblicata ogni primo mercoledì del mese ed è realizzata dall'

Ufficio stampa della Confedilizia

l'organizzazione della proprietà immobiliare
www.confedilizia.it - www.confedilizia.eu