

NUOVE LIMITAZIONI ALLA CESSIONE DI CREDITI DA BONUS EDILIZI

Si riepilogano i numerosi interventi degli ultimi giorni in materia di cessione di crediti edilizi (110% e non).

Nell'ambito del recente c.d. "Decreto Sostegni-ter" il Legislatore è nuovamente intervenuto sulla disciplina della cessione dei crediti derivanti dall'esercizio delle opzioni previste in alternativa all'utilizzo diretto delle detrazioni per gli interventi edilizi.

Successivamente, poi, l'Ade è intervenuta in maniera frenetica prorogando termini e fornendo nuovi chiarimenti in una situazione che ha gettato nella più assoluta confusione gli operatori di settore.

Tutto parte dalla oramai presa di coscienza che notevoli sono state le frodi in questo campo con cessioni di crediti spesso inesistenti, intestati a prestanome che hanno sfruttato l'assenza di presidi posti a tutela dell'affidabilità e della bontà delle operazioni soprattutto con riferimento alle cessioni di crediti di bonus edilizi minori.

Come abbiamo già avuto modo di scrivere, nell'ambito della Finanziaria 2022, con riferimento alle detrazioni spettanti per gli interventi edilizi / di riqualificazione energetica, il Legislatore ha sostanzialmente confermato, rispetto a quanto previsto nel 2021, la possibilità di optare per lo sconto in fattura / cessione del credito in luogo dell'utilizzo diretto in dichiarazione dei redditi della detrazione spettante prevista per il superbonus 110% e per gli altri interventi minori con l'aggiunta degli interventi di realizzazione di autorimesse / posti auto pertinenziali gli interventi di superamento delle barriere architettoniche per i quali è prevista la nuova detrazione del 75%.

In particolare l'opzione risulta possibile per le spese sostenute:

- fino al 2024, per gli interventi con detrazione "ordinaria"
- fino al 2025, per gli interventi con detrazione del 110%.

Si ricorderà poi che il DL n. 157/2021, c.d. "Decreto Controlli antifrodi" aveva introdotto, in caso di opzione per lo sconto in fattura / cessione del credito per gli interventi sia con detrazione "ordinaria" che con detrazione del 110%:

- 1) il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione attestante la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione, rilasciato da un soggetto abilitato di cui all'art. 3, comma 3, lett. a) e b), DPR n. 322/98 (dottore commercialista / consulente del lavoro / ecc.) ovvero dal Responsabile dell'Assistenza Fiscale di un CAF di cui all'art. 32, D.Lgs. n. 241/97;
- 2) l'attestazione della congruità delle spese sostenute.

Specificando che, con esclusivo riferimento alle cessioni derivati da detrazioni per bonus edilizi minori (ristrutturazione edilizia/riqualificazione), tali ulteriori adempimenti non sono richiesti:

- per le opere classificate "di edilizia libera";
- per gli interventi di importo complessivo non superiore a € 10.000; eseguiti su singole unità immobiliari o su parti comuni dell'edificio, fatta eccezione per gli interventi rientranti nel c.d. "bonus facciate", per i quali, pertanto, il visto di conformità e l'attestazione della congruità delle spese sono richiesti a prescindere dall'importo e dal tipo di intervento eseguito.

Dopo tale interventi è nuovamente intervenuto l'art. 28, DL n. 4/2022, c.d. "Decreto Sostegni-ter" limitando la cessione del credito derivante dall'esercizio delle opzioni in esame

Infatti la cessione dei crediti (ordinari e superbonus 110%) era illimitata.

In caso di cessione / sconto in fattura del credito il cessionario poteva poi cedere ulteriormente questo credito un numero infinito di volte senza limitazione.

Questo se dà un lato ha permesso la corretta allocazione del credito perché permetteva al cessionario di acquistare il credito e a sua volta di cederlo qualora non avesse avuto la capienza per poterlo scontare dalle proprie imposte, dall'altro ha creato una situazione dove ci sono state cessioni a catena che hanno reso difficoltoso permettere controlli con la conseguenza che molteplici sono state le truffe perpetrate a danno dell'erario.

Di conseguenza il citato art. 28, DL n. 4/2022, c.d. “Decreto Sostegni-ter” 28 prevede che nel caso in cui il soggetto al quale spetta la detrazione per gli interventi eseguiti sceglie di optare per:

- 1) lo “**sconto in fattura**”, il fornitore al quale è riconosciuto il credito, può utilizzare direttamente in compensazione nel mod. F24 tale credito ovvero procedere con la cessione dello stesso. Se il fornitore (che ha riconosciuto lo sconto in fattura) non utilizza il credito maturato ma lo cede, il cessionario del credito può soltanto utilizzare il credito ricevuto in compensazione mediante il mod. F24, senza possibilità di cederlo a sua volta;
- 2) la “**cessione del credito**”, il cessionario può soltanto utilizzare il credito in compensazione mediante il mod. F24 e non può procedere con la cessione del credito ricevuto.

Al fine di evitare un blocco immediato il comma 2 dell’art. 28 in esame prevede poi una disciplina di natura transitoria individuando come discriminare la data del **7.2.2022 (poi prorogata al 17.2.2022)** ed in particolare i crediti che sono stati oggetto di opzione prima o dopo tale data.

Più precisamente è disposto che i crediti che sono stati oggetto di una delle opzioni in esame (sia dell’art. 121 che dell’art. 122, DL n. 34/2020) prima del 17.2.2022 (ossia fino al 16.2.2022), possono essere oggetto esclusivamente di una ulteriore cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Così, ad esempio, a fronte di un medesimo intervento / spesa sostenuta, se il contribuente sceglie di non utilizzare direttamente nella propria dichiarazione dei redditi la detrazione spettante e:

- opta per lo “**sconto in fattura**” con comunicazione della stessa all’Agenzia delle Entrate **fino al 16.2.2022**, il fornitore che ha riconosciuto lo “sconto”, dopo aver accettato il relativo credito potrà:
 - utilizzarlo in compensazione mediante il mod. F24;
 - cederlo ad un altro soggetto, compreso un intermediario finanziario, che a sua volta potrà utilizzarlo in compensazione o procedere a sua volta alla relativa cessione. In caso di cessione il “secondo” cessionario potrà soltanto utilizzarlo in compensazione nel mod. F24 in quanto tale credito non è ulteriormente cedibile;
- opta per lo “sconto in fattura” con comunicazione della stessa all’Agenzia delle Entrate **dal 17.2.2022**, il fornitore che ha riconosciuto lo “sconto” dopo aver accettato il relativo credito potrà:
 - utilizzarlo in compensazione mediante il mod. F24;
 - cederlo ad un altro soggetto, compreso un intermediario finanziario, che potrà soltanto utilizzarlo in compensazione nel mod. F24 in quanto tale credito non è ulteriormente cedibile;
- opta per la “**cessione del credito**” con comunicazione della stessa all’Agenzia delle Entrate **fino al 16.2.2022**, il cessionario del credito, dopo averlo accettato, potrà:
 - utilizzarlo in compensazione mediante il mod. F24;
 - cederlo ad un altro soggetto, compreso un intermediario finanziario. Il “secondo” cessionario potrà solo utilizzarlo in compensazione nel mod. F24 in quanto tale credito non è ulteriormente cedibile;
- opta per la “**cessione del credito**” con comunicazione della stessa all’Agenzia delle Entrate **dal 17.2.2022**, il cessionario del credito, dopo averlo accettato, potrà soltanto utilizzarlo in compensazione nel mod. F24 in quanto tale credito non è ulteriormente cedibile.

Va inoltre evidenziato che tra “i crediti che alla data del **17 febbraio 2022** sono stati precedentemente oggetto di una delle opzioni” di cessione o di sconto in fattura possono rientrare anche i crediti che a tale data risultano in capo ad un determinato soggetto come risultato di precedenti plurime cessioni.

A decorrere dal 17.2.2022 sono nulli i contratti di cessione di crediti conclusi in violazione delle nuove disposizioni / limitazioni sopra illustrate.

Sempre con riferimento alla materia in questione, al fine di recepire le novità introdotte sia dalla Finanziaria 2022 sia dal decreto Sostegni-ter, l'ADE in data 3 febbraio 2022 ha aggiornato il modello di comunicazione per la cessione dello sconto in fattura / cessione del credito prorogando, come già detto, il periodo transitorio per la limitazione della circolazione del credito al 17.02.2022 e, con l'occasione, prorogando, per le spese sostenute nel 2021, nonché per le rate residue non fruitive delle detrazioni riferite alle spese sostenute nel 2020, il termine ultimo per la trasmissione della Comunicazione di cessione che ora deve essere trasmessa entro il **7 aprile 2022 e non più entro il 16 marzo 2022**.

Si precisa che in caso di cessione di crediti diversi da quelli generati dalle spese sostenute nel 2021 e per le rate residue non fruitive delle detrazioni riferite alle spese sostenute nel il termine di presentazione della Comunicazione rimane fissato al **16.3.2022**.

Infine si conclude il presente riepilogo con gli interventi di chiarimento effettuati dalla stessa ADE tramite delle FAQ pubblicate sul sito internet.

In particolare l'Agenzia ha chiarito che:

- l'esonero dall'obbligo del visto di conformità e dell'attestazione della congruità delle spese introdotto dalla Finanziaria 2022 per gli interventi "di edilizia libera" e per quelli di importo complessivo non superiore a € 10.000 per i quali si fruisce di una detrazione diversa dal 110% (escluso il c.d. "Bonus facciate" che richiede sempre tali ulteriori adempimenti), trova applicazione con riferimento alle Comunicazioni di opzione **inviare all'Agenzia delle Entrate a decorrere dall'1.1.2022** (data di entrata in vigore della nuova norma). Ciò in considerazione del fatto che fino al 31.12.2021 trova applicazione quanto disposto dal DL n. 157/2021, c.d. "Decreto Controlli antifrodi", che prevede(va) l'obbligo di visto di conformità e attestazione della congruità delle spese in tutti i casi di opzione per lo sconto in fattura / cessione del credito.

Si evidenzia che a tal fine **non rileva la data di sostenimento della spesa agevolata (ad esempio, dicembre 2021) ma la data di presentazione della Comunicazione per lo sconto in fattura / cessione del credito;**

- per verificare se ad una certa data i lavori sono stati eseguiti almeno per la percentuale prevista dalla norma di riferimento per poter beneficiare della detrazione del 110% delle spese sostenute nel lasso temporale più ampio (ad esempio, almeno il 30% alla data del 30.6.2022 per la detrazione del 110% delle spese sostenute fino al 31.12.2022 per gli interventi "trainanti" eseguiti sulla singola unità immobiliare "indipendente"), **va fatto riferimento all'intervento complessivamente considerato e non solo ai lavori ammessi alla detrazione del 110%;**

- per individuare il limite massimo di spesa agevolabile per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. e), TUIR che fruiscono della detrazione del 110% in qualità di interventi "trainati" è necessario differenziare in base alla tipologia dell'intervento "trainante".

In particolare:

- se l'intervento "trainante" è di riqualificazione energetica, il limite di spesa per gli interventi in esame si somma a quelli previsti per gli interventi "trainanti";
- se l'intervento "trainante" è di miglioramento del rischio sismico, il limite di € 96.000 va complessivamente considerato;

fermo restando che, in caso di interventi sia sulle parti comuni condominiali che sulla singola unità immobiliare facente parte del condominio, si considerano due limiti "autonomi" e disgiunti;

- l'esonero dall'obbligo del visto di conformità per l'utilizzo in dichiarazione dei redditi della detrazione del 110%, previsto per i contribuenti che presentano la dichiarazione direttamente o tramite il sostituto d'imposta, **trova applicazione anche nel caso in cui sono apportate modifiche alla dichiarazione precompilata predisposta dall'Agenzia delle Entrate;**
- la possibilità di includere nelle spese con detrazione del 110% anche quanto sostenuto per l'apposizione del visto di conformità riguarda esclusivamente il visto richiesto per la fruizione della detrazione. Conseguentemente, in caso di visto di conformità apposto sull'intera dichiarazione (che assorbe anche

quello relativo ai dati / documenti per il 110%), la detrazione del 110% va commisurata alla sola spesa riferibile al visto di conformità del 110% che a tal fine deve essere separatamente evidenziata nel documento che certifica la spesa;

- la disposizione introdotta dalla Finanziaria 2022 che prevede la possibilità di effettuare l'asseverazione sulla congruità dei costi anche sulla base del prezzario DEI, ai fini di tutti i bonus edilizi, ha carattere interpretativo. La stessa, pertanto, ha effetto anche retroattivo.