

La cessione del credito d'imposta

L'Abi, Associazione bancaria italiana, ha fatto il punto sul superbonus 110% per chi effettua interventi di riqualificazione degli immobili

L'Abi, Associazione bancaria italiana, ha fatto il punto sul superbonus 110% per chi effettua interventi di riqualificazione degli immobili. In particolare, ha voluto chiarire cos'è la **cessione del credito d'imposta** e come funziona.

Per farlo ha pubblicato sul suo sito una infografica (allegato), con informazioni immediate e utili per i cittadini e le imprese intenzionati a usufruire di questo strumento o a comprenderne meglio caratteristiche e vantaggi.

Con l'attivazione della piattaforma online (allegato) dell'Agenzia delle entrate per la cessione del credito d'imposta, infatti, è ora possibile avvalersi di questa misura, optando, tra l'altro, per il trasferimento alla banca per ottenere liquidità immediata.

L'Abi spiega le principali novità introdotte dalla nuova agevolazione fiscale per la riqualificazione energetica e sismica degli immobili, che può rappresentare un'occasione importante per migliorare la qualità del patrimonio immobiliare e rilanciare l'economia del Paese. Il superbonus (in allegato alcune faq dell'Enea) o strumento previsto dal Decreto Rilancio che eleva al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, con la legge di Bilancio vi è stata una proroga dei termini al 30 giugno 2022, ulteriormente rinviabili al 31 dicembre se alla prima data le lavorazioni hanno riguardato almeno il 60% del totale, per specifici interventi di efficientamento energetico e di sicurezza antisismica realizzati sulle proprie case. Le nuove misure si aggiungono alle detrazioni previste per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (quindi di riqualificazione energetica e per la riduzione del rischio sismico), rafforzandole.

L'Abi spiega che uno degli aspetti principali del superbonus è rappresentato dalla possibilità di optare per la **cessione del credito di imposta** o per lo **sconto in fattura**, anziché portare in detrazione in cinque anni le spese sostenute per gli interventi sugli immobili. Secondo quanto previsto dal Decreto Rilancio, le banche possono favorire la realizzazione degli interventi agevolati dal bonus fiscale anticipandone l'importo e finanziando i lavori anche a chi al momento non ha la disponibilità necessaria.

Credito d'imposta, a chi può essere ceduto?

Il credito d'imposta, spettante a fronte dell'esecuzione dei lavori agevolati con il superbonus, può essere ceduto all'impresa fornitrice degli interventi o ad altri soggetti privati, tra cui banche e intermediari finanziari.

Le banche possono favorire la realizzazione degli interventi agevolati dal bonus fiscale in tre modi:

1. **scontando** il bonus fiscale del cittadino (o condominio) che ha riqualificato l'immobile;
2. effettuando l'operazione di **sconto in favore dell'impresa** che ha realizzato i lavori e si è fatta cedere dal committente il bonus fiscale a fronte di una riduzione del prezzo in fattura.

Entrambe le modalità consentono di monetizzare il credito fiscale per l'intero ammontare, al netto di quanto dovuto alla banca o altro soggetto compratore per l'operazione di anticipazione.

3. concedendo, su richiesta dei clienti, **finanziamenti** ponte che poi possono essere estinti in tutto o in parte con la cessione del credito d'imposta alla banca.

Il beneficiario del superbonus può optare per il trasferimento del credito d'imposta alla banca per ottenere liquidità immediata, senza la necessità di dover recuperare il beneficio fiscale nella dichiarazione dei redditi, a compensazione delle imposte da pagare nell'arco dei cinque anni successivi. Per poter cedere il credito d'imposta alle banche è necessario che siano state già pagate le fatture relative al saldo o agli stati di avanzamento dei lavori (SAL), che non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno dei quali deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento.

Al termine dei lavori, la cessione del credito di imposta del 110 per cento dei lavori effettuati consente il rimborso del prestito della banca. Il finanziamento, infatti, potrà essere estinto in tutto o in parte, attraverso la cessione del bonus fiscale una volta che questo entrerà nel cassetto fiscale del cliente alla conclusione dell'intervento di riqualificazione o degli stati di avanzamento dei lavori intermedi.

Le banche per perfezionare l'operazione di sconto del credito d'imposta o quella di finanziamento chiedono al beneficiario del superbonus che intende cedere il credito d'imposta sostanzialmente la documentazione che lo stesso utilizza per il riconoscimento dell'agevolazione fiscale. L'opzione per la cessione, dopo aver stipulato un apposito contratto con la banca, deve essere esercitata all'interno dell'apposita piattaforma web dell'Agenzia delle entrate, che consentirà alla banca di accettare il credito d'imposta.

Le banche, oltre all'acquisto del credito, possono offrire altri servizi, quali specifiche soluzioni di finanziamento e di assistenza. Il cliente può inoltre beneficiare di servizi facoltativi di consulenza tecnica e procedurale per tutte le fasi dell'intervento da parte di società specializzate, in virtù degli accordi che esse hanno stipulato con le banche.

Sconto in fattura

Una nuova modalità per poter usufruire dell'ecobonus del 110% è lo "sconto in fattura" ed è un'alternativa alla detrazione fiscale. Questa novità è contenuta nel Decreto Rilancio che di fatto declina in modo più ampio quanto già stabilito nella Legge di Bilancio 2020 nella parte relativa all'ecobonus, vale a dire il bonus fiscale che consente di detrarre dall'Irpef (persone fisiche) e dall'Ires (società, imprese) una parte consistente (il 50 o il 65% a seconda dell'intervento) delle spese destinate ad aumentare l'efficienza energetica degli edifici, "spalmando" il rimborso in 10 o 5 anni.

In concreto, lo sconto in fattura è una modalità di rimborso che consente di optare per avere uno sconto, di pari importo, applicato direttamente sulla fattura del fornitore invece che per la detrazione

fiscale sull'Irpef da suddividere in 10 anni o 5 anni prevista dalle diverse tipologie di ecobonus. In pratica l'azienda che effettua l'intervento si fa carico di anticipare al cliente, in una volta sola, la somma detraibile dalle imposte e necessaria per coprire le spese dell'intervento edile programmato.

Da sottolineare poi che lo “sconto in fattura” non deve essere confuso con la “cessione del credito”, due modalità con caratteristiche differenti e destinatari diversi.

CESSIONE DEL CREDITO e SCONTO IN FATTURA

Come Fare

1. Agli interventi PRIMARI e SECONDARI si può applicare l'opzione della cessione o sconto del credito derivante dall'importo corrispondente alla detrazione.
2. Per l'opzione di cessione o sconto, il contribuente richiede il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione del credito d'imposta.
3. Le modalità di comunicazione dell'opzione della cessione o sconto sono comunicati per via telematica all'Agenzia delle Entrate che dovrà, entro 30 gg, definire le modalità applicative.
4. Deve essere presentata ad ENEA una asseverazione di un tecnico sui requisiti e la congruità delle spese sostenute (modalità da definire 30 gg dopo conversione in legge del decreto)

Per quanto riguarda lo “sconto in fattura” il decreto Rilancio, va ad eliminare il vincolo che poneva l'ultima manovra finanziaria limitandolo ai grandi lavori in condominio. Il nuovo provvedimento da 55 miliardi di euro, quindi, estende le categorie che possono beneficiare dello sconto in fattura di cui dunque potranno avvalersi sia i condomini sia le singole unità immobiliari adibite ad abitazione principale e ora, dopo l'approvazione della Camera, estesa anche alle seconde case.

In quest'ultimo caso – edifici residenziali - lo sconto in fattura potrà essere richiesto solo dalle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni. Il meccanismo dello “sconto in fattura” sostanzialmente permette a un soggetto di effettuare lavori in casa gratuitamente (o quasi) perché trasferisce alle imprese l'onere di recuperare il contributo statale riconosciuto al committente come forma di sconto fiscale. Questo vuol dire che la ditta realizza i lavori senza percepire un euro, perché il richiedente usufruisce dell'agevolazione sotto forma di sconto immediato in fattura dell'importo dovuto. La società recupererà poi la somma come credito d'imposta.

I lavori che possono usufruire dello “sconto in fattura” sono: le ristrutturazioni edilizie (lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, effettuati sulle parti comuni degli edifici condominiali, i lavori di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, sulle singole unità immobiliari), l'efficientamento energetico (lavori di riduzione fabbisogno energetico, miglioramento termico edificio, pannelli solari, sostituzione impianti riscaldamento), i lavori antisismici (sono i lavori che riducono il rischio sismico nelle zone 1, 2 e 3, in base alla classificazione del rischio sismico), il recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, l'installazione di impianti solari fotovoltaici e l'installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

Il decreto rilancio ha introdotto la possibilità di cedere le detrazioni che danno diritto al superbonus del 110% allargando questa possibilità anche ai lavori di ristrutturazione edilizia, all'ecobonus e al sismabonus che non rientrano nel 110% di detrazione ottenendo lo sconto direttamente in fattura dal fornitore oppure ricevendo il rimborso di quanto speso anche da banche o istituti finanziari

Al posto della detrazione puoi scegliere di ottenere **uno sconto di pari importo in fattura** applicato direttamente dal fornitore pari al massimo all'importo da pagare. Pertanto, se fai un intervento di ristrutturazione che costa 10.000, che dà diritto a una detrazione del 50%, pagherai solo 5.000 euro al fornitore. Se la stessa spesa dà diritto alla detrazione del 110% non pagherai nulla ma non recupererai i 1.000 euro di detrazione aggiuntiva che otterresti indicandola nella tua dichiarazione dei redditi.

Il fornitore invece può utilizzare la detrazione ottenuta sottoforma di credito d'imposta oppure cederla a sua volta anche a intermediari finanziari o istituti di credito. In particolare, nel caso gli venga ceduto un credito d'imposta da superbonus, avrà a disposizione anche quel 10% che non ha riconosciuto come sconto in fattura. Ad esempio, per una spesa di 10.000 euro che ha scontato totalmente ottiene un credito d'imposta di 11.000 da utilizzare in 5 anni perché la detrazione originaria prevede questo tempo di recupero della spesa.

La cessione deve esser comunicata dal beneficiario della detrazione direttamente **in via telematica tramite il sito dell'Agenzia delle entrate** oppure rivolgendosi a CAF o professionisti abilitati (commercialisti, consulenti del lavoro...). In caso di lavori condominiali per i quali tutti hanno optato per la cessione, è l'amministratore che si occupa della comunicazione. Se invece il singolo condomino opta per la cessione deve darne comunicazione all'amministratore.

Per comunicare la cessione del credito devi collegarti al sito dell'Agenzia delle entrate e loggarti utilizzando le tue credenziali o Spid. Una volta entrato nella tua scrivania, dal menu sulla sinistra devi selezionare "servizi per" e poi "comunicare". A questo punto, dall'elenco che compare seleziona "comunicazione opzione cessione/sconto" per accedere al **modello da compilare telematicamente** e le relative istruzioni di compilazione. Ricorda che la comunicazione deve esser fatta entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione ceduta.

Entro 5 giorni dall'invio della comunicazione, viene rilasciata una **ricevuta di accettazione** o di scarto della richiesta. Entro il giorno cinque del mese successivo a quello di invio, puoi annullare la comunicazione presentata o inviarne una interamente sostitutiva della precedente.

Solo per la **cessione del superbonus del 110%**, oltre agli adempimenti previsti dalla normativa specifica e alla comunicazione della cessione del credito, è necessario anche ottenere il visto di conformità da un CAF o da un professionista che attesti la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione. In questo caso, inoltre ricorda che la comunicazione per la cessione del credito deve avvenire dopo 5 giorni lavorativi successivi al rilascio da parte di ENEA della ricevuta di avvenuta trasmissione dell'asseverazione dei lavori svolti.

Se viene accertata la non spettanza, anche parziale, della detrazione in capo al contribuente, il recupero del relativo importo **sarà maggiorato di interessi e sanzione**. Infatti, se durante i controlli dell'Agenzia delle entrate o di ENEA viene accertato che il contribuente non aveva diritto alla detrazione, chi ha ottenuto il credito d'imposta in buona fede non perde il diritto di utilizzarlo.

Qualora venga accertato il concorso in violazione invece, saranno entrambi responsabili in solido nei confronti del Fisco italiano.

Se, infine, viene accertata l'indebita fruizione, anche parziale, del credito da parte del fornitore (o di chi lo ha ottenuto), il recupero del relativo importo avverrà nei suoi confronti, maggiorato di interessi e sanzione.