

Circol@re nr. 17 del 30 giugno 2022

NOVITÀ IN MATERIA DI SUPERBONUS E CESSIONE DETRAZIONI EDILIZIE

a cura del Dott. DANIELE LAURENTI, commercialista e revisore legale

In materia di **detrazioni edilizie**, il DL 17.5.2022 n. 50 stabilisce che:

- 1) per gli interventi effettuati su **edifici unifamiliari e unità immobiliari "indipendenti e autonome" site in edifici plurifamiliari** dalle persone fisiche di cui all'art. 119 co. 9 lett. b) del DL 34/2020, la **detrazione del 110%** spetta anche per le **spese sostenute entro il 31.12.2022**, a condizione che **alla data del 30 settembre 2022** (in precedenza il termine era fissato al 30.6.2022) siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo;
- 2) la **cessione "finale" dei crediti d'imposta** derivanti da interventi edilizi di cui all'art. 121 co. 2 del DL 34/2020 è **possibile per le banche e società del gruppo bancario a favore dei loro correntisti** che sono anche "**clienti professionali privati**";

PREMESSA

L'art. 14 del DL 17.5.2022 n. 50 (c.d. DL "Aiuti"), modificando gli artt. 119 e 121 del DL 34/2020, ha previsto rilevanti novità che impattano sulla disciplina del superbonus del 110% e della cessione dei crediti d'imposta derivanti dalle detrazioni edilizie. In particolare, tali modifiche prevedono:

- ➔ per **gli interventi effettuati su edifici unifamiliari e unità immobiliari "indipendenti e autonome" site in edifici plurifamiliari dalle persone fisiche** di cui all'art. 119 co. 9 lett. b) del DL 34/2020, la **proroga al 30.9.2022** del termine per l'esecuzione di lavori per **almeno il 30% dell'intervento complessivo**, richiesto per fruire del superbonus del 110% anche per le spese sostenute **sino al 31.12.2022**;
- ➔ una **cessione "finale" dei crediti d'imposta** relativi alle detrazioni "edilizie" di cui all'art. 121 del DL 34/2020 da parte di **banche e società del gruppo bancario a favore dei correntisti propri o della banca capogruppo**, purché questi rientrino nel novero dei "**clienti professionali privati**" ex art. 6 co. 2-quinquies del DLgs. 58/98.

Con la FAQ 19.5.2022 sono state inoltre rese importanti precisazioni circa la portata applicativa del divieto di cessione parziale dei crediti derivanti dalle opzioni (prima cessione o c.d. "sconto sul corrispettivo) relative alle detrazioni edilizie, ex art. 121 co. 1-quater del DL 34/2020, nonché sulla tracciabilità dei crediti stessi.

PROROGA DEL TERMINE DI ULTIMAZIONE DEL 30% DEI LAVORI PER EDIFICI

UNIFAMILIARI E UNITÀ IMMOBILIARI "INDIPENDENTI E AUTONOME"

La prima novità recata dall'art. 14 co. 1 lett. a) del DL 50/2022 riguarda la modifica all'art. 119 co. 8-bis del DL 34/2020, che prevede, per determinati soggetti e in presenza di specifici requisiti, **delle finestre temporali "ampliate" per il sostenimento delle spese che accedono al superbonus del 110%** ex art. 119 del DL 34/2020 (ordinariamente circoscritto alle spese sostenute dall'1.7.2020 al 30.6.2022).

In particolare, in riferimento agli **interventi realizzati**, ex art. 119 co. 9 lett. b) del DL 34/2020, da **persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su **edifici unifamiliari e unità immobiliari "indipendenti e autonome"** site in edifici plurifamiliari, tale modifica normativa **proroga dal 30.6.2022 al 30.9.2022 il termine entro il quale devono essere realizzati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo**, requisito richiesto affinché possano essere agevolate con superbonus del 110% anche le spese sostenute oltre il 30.6.2022 e sino al 31.12.2022.

L'art. 14 co. 1 lett. a) del DL 50/2022 precisa inoltre che **nel computo del 30% possono essere compresi anche i lavori per i quali non spetta il superbonus del 110%**. La disposizione recepisce quanto già chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la risposta a interpello 24.11.2021 n. 791 e la FAQ 3.2.2022.

CESSIONE "FINALE" DEI CREDITI D'IMPOSTA DA PARTE DI BANCHE E SOCIETÀ DEL GRUPPO BANCARIO

La seconda novità recata dall'art. 14 co. 1 lett. b) del DL 50/2022 concerne **la disciplina delle cessioni dei crediti derivanti dall'opzione, in materia di detrazioni edilizie, di cessione del credito relativo alla detrazione fiscale spettante o di sconto in fattura** di cui all'art. 121 del DL 34/2020.

In particolare, secondo il **nuovo assetto normativo**:

- ➔ **è consentita una prima cessione**, da parte del beneficiario della detrazione o del fornitore che ha applicato lo sconto in fattura, **nei confronti di chiunque**;
- ➔ a questa **possono seguire due ulteriori cessioni nei confronti di soggetti "vigilati"** (banche ed intermediari finanziari, società appartenenti ad un gruppo bancario, imprese di assicurazione);
- ➔ **in aggiunta** (quarta e ultima cessione), **oppure in alternativa** (cioè prima che siano state "esaurite" le cessioni possibili), **viene consentita alle banche o alle società appartenenti ad un gruppo bancario la cessione del credito a favore di cessionari che siano correntisti della banca cedente** (o della banca capogruppo della società cedente appartenente al gruppo bancario), purché tali correntisti rientrino nel novero dei clienti professionali privati di cui all'art. 6 co. 2-quinquies del DLgs. 58/98.

A norma dell'art. 57 co. 3 del DL 50/2022, quest'ultima ipotesi di **cessione nei confronti dei correntisti "clienti professionali" trova applicazione per i crediti di imposta che derivano da comunicazioni di esercizio delle opzioni di sconto sul corrispettivo o di (prima) cessione del credito trasmesse telematicamente dall'1.5.2022**.

DIVIETO DI CESSIONE PARZIALE DEI CREDITI LIMITATO ALL'IMPORTO DELLA SINGOLA RATA ANNUALE

Con la FAQ 19.5.2022, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che, in fase di caricamento sulla Piattaforma, **i crediti derivanti dalle prime cessioni o dagli sconti in fattura**, ex art. 121 del DL 34/2020, **saranno suddivisi in rate annuali di pari importo**, in base alla tipologia di detrazione e all'anno di sostenimento della spesa.

Il divieto di cessione parziale del credito ex art. 119 co. 1-quater del DL 34/2020 **deve intendersi riferito alle singole rate annuali in cui è stato suddiviso il credito ceduto dal titolare della detrazione**.

A ciascuna rata annuale **viene attribuito un codice univoco**, visibile sulla Piattaforma, che, ai fini della tracciatura delle operazioni, **verrà indicato nelle eventuali successive cessioni delle singole rate**.

Pertanto:

- **le cessioni successive potranno avere ad oggetto** (per l'intero importo) **anche solo una o alcune delle rate di cui è composto il credito;**
- **le altre rate** (sempre per l'intero importo) **potranno essere cedute anche in momenti successivi, ovvero utilizzate in compensazione tramite modello F24** (in tale ultima eventualità, anche in modo frazionato);
- **le singole rate non potranno essere oggetto di cessione parziale o in più soluzioni.**

Le nostre circolari sono scaricabili gratuitamente sul sito

www.studiocla.it

oppure sulla nostra pagina Facebook

