

## Approfondimenti

Sconto in fattura e cessione del credito: lo stato dell'arte

A chi si rivolge		
Imprese	Professionisti	Persone Fisiche
Non sono interessate	Non sono interessati	Tutte le persone fisiche

### Abstract

In merito allo sconto in fattura e alla cessione del credito in tema di bonus edilizi e di cui all'articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020, l'ultima modifica apportata alla norma è quella del decreto-legge n. 50 del 2022

### Commento

L'Agenzia delle entrate con la circolare n. 23/E del 23 giugno 2022, ha riassunto i punti salienti relativamente ai bonus fiscali in edilizia, tra cui il "Superbonus" del 110 per cento, ponendo in essere una sorta di raccolta di quanto chiarito nell'arco di due anni attraverso circolari, risoluzioni e interpelli.

Per quanto concerne lo sconto in fattura e la cessione del credito, norma più volte oggetto di interventi normativi tra cui, da ultimo, quello posto in essere attraverso l'articolo 14, comma 1, lettera b), del decreto-legge n. 50 del 2022, allo stato attuale le lettere a) e b) del primo comma dell'articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020, che dispone in merito alla facoltà concessa ai titolari di detrazioni derivanti da interventi edili agevolati, tra cui il "Superbonus", e individuati dal secondo comma dello stesso articolo 121, di optare, rispettivamente, per lo sconto in fattura e la cessione del credito, stabiliscono che alle banche e alle società appartenenti ad un gruppo bancario iscritto all'apposito albo è sempre consentita la cessione dei predetti crediti d'imposta a favore di soggetti diversi dai consumatori o utenti, come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera a), del codice del consumo, di cui al decreto legislativo n. 206 del 2005.

Evidenziando che prima della conversione in legge del citato decreto-legge n. 50 la norma disponeva che alle banche e alle società appartenenti ad un gruppo bancario iscritto all'apposito albo era sempre consentita la cessione dei predetti crediti d'imposta a favore di clienti professionali privati che avessero stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa, ovvero con la banca capogruppo, senza facoltà di ulteriore cessione, si fa presente che per «consumatori o utenti» si intende «la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta».

Con riferimento, quindi, all'opzione per lo sconto in fattura, la norma dispone che il soggetto che effettua lo sconto in fattura, fino ad un importo massimo pari al corrispettivo, può cedere il credito d'imposta ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari, senza facoltà di successiva cessione fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni a condizione, però, che queste vengano effettuate solo a favore di così detti soggetti qualificati (banche, intermediari finanziari, società appartenenti ad un gruppo bancario, assicurazioni).

Al contrario, prima dell'intervento del decreto-legge n. 50 del 2022, veniva stabilito che le banche potevano optare, per i crediti d'imposta in merito ai quali si era esaurito il numero delle possibili cessioni, per una ulteriore cessione esclusivamente a favore di soggetti con i quali le banche stesse risultassero aver stipulato un contratto di conto corrente, senza la facoltà di successive cessioni, ora, come detto, banche e società appartenenti ad un gruppo

bancario possono effettuare la cessione del credito d'imposta a favore di soggetti diversi dai consumatori o utenti, nei termini sopra individuati, senza la necessità di esaurire le due cessioni obbligatorie.

Con riferimento, invece, all'opzione per la cessione del credito, la norma stabilisce che essa può avvenire nei confronti di altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, senza facoltà di successiva cessione fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni a condizione, però, che queste vengano effettuate solo a favore di così detti soggetti qualificati (banche, intermediari finanziari, società appartenenti ad un gruppo bancario, assicurazioni).

Anche in questo caso, prima dell'intervento del decreto-legge n. 50 del 2022 veniva stabilito che le banche potevano optare, relativamente ai i crediti d'imposta in merito ai quali si era esaurito il numero delle possibili cessioni, per una ulteriore cessione esclusivamente a favore di soggetti con i quali le banche stesse risultassero aver stipulato un contratto di conto corrente, senza la facoltà di successive cessioni. Ora, come detto, per le banche e le società appartenenti ad un gruppo bancario la cessione a "correntisti", nei termini sopra individuati, ossia la cessione nei confronti di soggetti diversi dai consumatori o utenti, diventa libera nel senso che non è necessario esaurire le due cessioni obbligatorie e può essere effettuata a favore di soggetti diversi dai consumatori o utenti, come stabilito in sede di conversione in legge del decreto in commento.

Con riferimento alle disposizioni di cui sopra, viene stabilito che esse si applicano anche alle cessioni o agli sconti in fattura comunicati all'Agenzia delle entrate prima della data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto-legge n. 50 del 2022, ossia prima del 16 luglio 2022, restando fermo, però, il limite massimo di cessioni stabilite dall'articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020.

<b>Tabella sinottica orizzonte temporale dei bonus (proposta nella circolare 23/E del 2022)</b>					
Beneficiario	Rif.norm ativo	Aliqu ota	SAL 30%	SAL 60%	Scadenza finale
Condomini, Persone fisiche proprietarie o comproprietarie di edifici plurifamiliari da 2 a 4 u.i. autonomamente accatastate Onlus, ApS, AdV	Art. 119, comma 9, lettera a) e d-bis), DL 34/2020	110%			31/12/2023
		70%			31/12/2024
		65%			31/12/2025
Persone fisiche	Art. 119, comma 9, lettera b), DL 34/2020	110%	30/09/2022		31/12/2022
IACP e cooperative di abitazione a proprietà indivisa	Art. 119, comma 9, lettere c) e d), DL 34/2020	110%		30/06/2023	31/12/2023

Associazioni e società sportive dilettantistiche per lavori destinati a immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi	Art. 119, comma 9, lettera e), DL 34/2020	110%			36/06/2022
---	---	------	--	--	------------

## Fabbricati F2, F3 e vincolati

A chi si rivolge		
Imprese	Professionisti	Persone Fisiche
Non sono interessate	Non sono interessati	Tutte le persone fisiche

## Abstract

Chiarisce l'Agenzia delle entrate attraverso la corposa circolare n. 23/E del 23 giugno 2022, che il "Superbonus" spetta anche con riferimento ad edifici classificati nella categoria castale provvisoria F3 purché si tratti di una riclassificazione di un immobile precedentemente accatastato

## Commento

Tra i chiarimenti fornito dall'Agenzia delle entrate attraverso la citata circolare n. 23/E/2022 , vi è da segnalare che nella circolare 30/E del 2020 della stessa Agenzia delle entrate anche se con riferimento ad interventi effettuati su un immobile accatastato nella categoria F/2, qualora siano effettuati interventi edili che comportano la modifica della destinazione di uso dell'immobile oggetto degli interventi stessi, il "Superbonus" del 110% spetta a condizione che al termine dei lavori l'immobile rientri in una delle categorie catastali ammesse al beneficio, ossia in una categoria riferita a immobili residenziali diversi da A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze. Afferma, però l'Agenzia che «Tale principio si applica in tutti i casi in cui l'immobile, che all'inizio dei lavori non è destinato ad abitazione, lo diventi al termine dei lavori stessi» e, pertanto, la detrazione spetta anche nell'ipotesi in cui gli interventi agevolabili siano realizzati su un immobile appartenente alle categorie A/1, A/8, A/9 escluse dalla detrazione ma che al termine dei lavori sia, invece, classificato «in una categoria ammessa alla detrazione medesima come nel caso, ad esempio, di interventi realizzati su un immobile A/8 che al termine dei lavori viene frazionato in più unità immobiliari di categoria A/3».

Inoltre secondo l'Agenzia delle entrate non osta alla fruizione dell'agevolazione fiscale la circostanza che l'immobile classificato, anche al termine dei lavori, in una categoria ammessa alla detrazione possa cambiare, nel futuro, la destinazione d'uso. Afferma l'Agenzia che la norma, infatti, «non subordina la fruizione delle cinque (o quattro, per le spese sostenute nel 2022) quote annuali in cui la detrazione è suddivisa al mantenimento dei presupposti dell'agevolazione». Quindi nel caso in cui, ad esempio, una unità immobiliare residenziale classificata A/4, di proprietà di una persona fisica oggetto di interventi agevolabili, due anni dopo il termine degli interventi diventi un fabbricato "strumentale" di una attività di impresa o di arti o professioni, non vi è l'automatica decadenza dal "Superbonus", a meno che l'Amministrazione finanziaria non accerti l'utilizzo dell'agevolazione non in conformità agli articoli 119 e 121 del decreto-legge n. 34 del 2020 anche dal punto di vista dell'abuso del diritto di cui all'articolo 10-bis della legge n. 212 del 2000.

Facendo presente che gli interventi edili agevolati devono riguardare edifici o unità immobiliari esistenti, l'Agenzia delle entrate ricorda che è possibile fruire del "Superbonus" anche con riferimento alle spese sostenute per gli interventi che vengono realizzati su edifici classificati nella categoria catastale F2, "unità collabenti", ma a condizione che, come detto sopra, al termine dei lavori l'immobile rientri in una delle categorie catastali ammesse al beneficio, e cioè diversa da A/1, A/8 e A/9.

Secondo l'Agenzia ad analoghe conclusioni si può pervenire anche qualora l'immobile sia iscritto nella categoria catastale provvisoria F3, "unità in corso di costruzione". In questo caso il "Superbonus" spetta solo se gli interventi agevolati riguardano un immobile già precedentemente accatastato e in possesso dei requisiti richiesti e cioè, in particolare, la presenza di un impianto di climatizzazione invernale necessario nel caso di interventi di efficienza energetica, successivamente riclassificato in categoria F3 a seguito, ad esempio, di interventi edilizia mai terminati. Anche in tale caso resta la condizione che al termine dei lavori l'immobile rientri in una delle categorie catastali ammesse al beneficio, e cioè diversa da A/1, A/8 e A/9.

Con riferimento agli interventi agevolati, con la circolare n. 23/E viene chiarito che non rileva, ai fini del godimento dei benefici fiscali, che le spese per interventi trainati siano sostenute da un soggetto diverso da quello che ha sostenuto le spese per gli interventi trainanti. Come semplificato nella predetta circolare, «a fronte di spese per interventi "trainanti" realizzati sulle parti comuni di un edificio in condominio sostenute da un contribuente e di spese sostenute dal coniuge per interventi "trainati" realizzati sulla singola unità immobiliare, entrambi i soggetti possono fruire del Superbonus con riferimento alle spese da ciascuno sostenute». Possono fruire del Superbonus per gli interventi "trainati", che vengono realizzati sulla singola unità immobiliare, anche i condòmini ai quali, in base alla delibera assembleare del condominio, non sono state imputate le spese per gli interventi "trainanti" realizzati sulle parti comuni dell'edificio in condominio. Viene altresì ricordato dall'Agenzia delle entrate, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli in base a quanto disposto dal decreto legislativo n. 42 del 2004, che mentre in passato la demolizione e ricostruzione di tali immobili poteva essere qualificata come "ristrutturazione edilizia" e, quindi, beneficiare del "Superbonus", solo ove ne fosse rispettata la sagoma originaria, dopo gli interventi normativi e allo stato attuale viene richiesto il mantenimento di «sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche», precisando, altresì che non devono essere previsti incrementi di volumetria.

Afferma l'Agenzia che, alla luce delle modifiche di cui si è fatto cenno le quali non hanno effetto retroattivo, in presenza di interventi qualificati dal titolo edilizio "nuova costruzione" in base alla normativa previgente ma che presentano le caratteristiche per essere invece considerati "ristrutturazione edilizia" grazie alle nuove disposizioni, «è possibile richiedere all'Ente territoriale competente la modifica del titolo abilitativo già rilasciato allineando l'intervento alla "ristrutturazione edilizia"»

Si ricorda che

Il "Superbonus" su lavori trainati spetta anche se le spese per i trainanti sono sostenute da un altro soggetto. Particolare attenzione deve essere posta su edifici vincolati in base al decreto legislativo n. 42 del 2004.

"Bonus" edili: alcuni chiarimenti dalla circolare 23/E/2022 – i punti salienti

<b>La circolare</b>	L’Agenzia delle entrate con la corposa circolare n. 23/E del 23 giugno 2022, ha riassunto i punti salienti relativamente ai bonus fiscali in edilizia, tra cui il “Superbonus” del 110 per cento, ponendo in essere una sorta di raccolta di quanto chiarito nell’arco di due anni attraverso circolari, risoluzioni e interpelli
<b>Sconto in fattura e cessione del credito</b>	Per quanto concerne lo sconto in fattura e la cessione del credito, norma più volte oggetto di interventi normativi tra cui, da ultimo, quello posto in essere attraverso l’articolo 14, comma 1, lettera b), del decreto-legge n. 50 del 2022, allo stato attuale le lettere a) e b) del primo comma dell’articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020, che dispone in merito alla facoltà concessa ai titolari di detrazioni derivanti da interventi edili agevolati, tra cui il “Superbonus”, e individuati dal secondo comma dello stesso articolo 121, di optare, rispettivamente, per lo sconto in fattura e la cessione del credito, stabiliscono che alle banche e alle società appartenenti ad un gruppo bancario iscritto all’apposito albo è sempre consentita la cessione dei predetti crediti d’imposta a favore di soggetti diversi dai consumatori o utenti, come definiti dall’articolo 3, comma 1, lettera a), del codice del consumo, di cui al decreto legislativo n. 206 del 2005
<b>Edifici in F2</b>	Tra i chiarimenti fornito dall’Agenzia delle entrate attraverso la citata circolare n. 23/E, vi è da segnalare che, come già chiarito, comunque, nella circolare 30/E del 2022 della stessa Agenzia delle entrate anche se con riferimento ad interventi effettuati su un immobile accatastato nella categoria F/2, qualora siano effettuati interventi edili che comportano la modifica della destinazione di uso dell’immobile oggetto degli interventi stessi, il “Superbonus” del 110% spetta a condizione che al termine dei lavori l’immobile rientri in una delle categorie catastali ammesse al beneficio, ossia in una categoria riferita a immobili residenziali diversi da A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze
<b>Edifici in F3</b>	Secondo l’Agenzia ad analoghe conclusioni si può pervenire anche qualora l’immobile sia iscritto nella categoria catastale provvisoria F3, “unità in corso di costruzione”. In questo caso il “Superbonus” spetta solo se gli interventi agevolati riguardano un immobile già precedentemente accatastato e in possesso dei requisiti richiesti e cioè, in particolare, la presenza di un impianto di climatizzazione invernale necessario nel caso di interventi di efficienza energetica, successivamente riclassificato in categoria F3 a seguito, ad esempio, di interventi edilizia mai terminati. Anche in tale caso resta la condizione che al termine dei lavori l’immobile rientri in una delle categorie catastali ammesse al beneficio, e cioè diversa da A/1, A/8 e A/9