



n. 2 – 15 aprile 2021

# Circolare Fiscale

## Recupero edilizio, riqualificazione energetica e/o sismica e Superbonus al 110%: la cessione del credito e lo sconto in fattura

Gentili Associati,

la presente circolare intende illustrare i principali aspetti del meccanismo di funzionamento della **cessione del credito** e dello **sconto in fattura** di cui all'articolo 121 del D.L. n. 34/2020, spettanti relativamente agli interventi di recupero edilizio, di riqualificazione energetica, di miglioramento sismico e a quelli ammessi al c.d. *Superbonus 110%*.

Come è noto, la cessione del credito e lo sconto in fattura vogliono essere uno **strumento atto a recuperare con maggiore immediatezza le agevolazioni fiscali**.

Trattasi, in particolare, di **opzioni messe a disposizione dei soggetti che eseguono l'intervento** (non è quindi obbligatorio avvalersene), **alternative rispetto al recupero delle suddette spese mediante il meccanismo delle detrazioni fiscali** – per le quali è invece previsto un utilizzo, nell'ambito della dichiarazione annuale dei redditi, su un periodo di:

- 10 anni (per gli interventi di recupero edilizio e/o di riqualificazione energetica);
- 5 anni (per gli interventi di miglioramento sismico e per quelli ammessi al *Superbonus 110%*);
- 4 anni (per la quota parte di spese ammesse al *Superbonus 110%* sostenute nell'anno 2022).

Allo stato attuale l'agevolazione, la quale consiste o nella possibilità di **trasformare la detrazione fiscale in un credito cedibile o nell'ottenimento di uno sconto da parte dell'impresa/libero professionista che esegue l'intervento**, è prevista:

1. relativamente agli interventi di recupero edilizio, di riqualificazione energetica e di miglioramento sismico - **per le spese sostenute dal 1° gennaio 2020 fino al 31 dicembre 2021**;
2. relativamente agli interventi ammessi al *Superbonus 110%* - **per le spese sostenute dal 1° luglio**



n. 2 – 15 aprile 2021

2020 fino al 30 giugno 2022<sup>1</sup>.

#### **NOTA BENE**

Alla luce delle regole sopra illustrate - **salvo eventuali proroghe legislative** che dovessero intervenire successivamente - le **spese** ammesse alle agevolazioni fiscali in commento, le quali saranno **sostenute successivamente alle date sopra rispettivamente indicate**, potranno essere **fruite esclusivamente in dichiarazione dei redditi** mediante il meccanismo della detrazione fiscale.

Con specifico riferimento al *Superbonus 110%* giova inoltre ricordare, per completezza, che l'agevolazione in questione **non sarà più in vigore alla data del 30 giugno 2022**<sup>2</sup>. In mancanza di una proroga specifica resterà quindi esclusa *in toto* la possibilità di usufruire – **in qualsiasi modalità** – del *Superbonus 110%* per le spese sostenute successivamente al 30 giugno 2022<sup>3</sup>.

#### **1. Le tipologie di spesa ammesse alla cessione del credito o allo sconto in fattura.**

Secondo quanto stabilito dall'articolo 121, comma 2, del D.L. n. 34/2020 l'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura **può essere esercitata in relazione alle seguenti tipologie di intervento/spesa:**

- spese di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, o ristrutturazione edilizia **su parti comuni di edifici residenziali**<sup>4</sup>; 2
- spese di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, o ristrutturazione edilizia **su singole unità immobiliari residenziali**<sup>5</sup>;
- spese per l'**acquisto di unità immobiliari residenziali facenti parte di edifici interamente ristrutturati**<sup>6</sup>;

<sup>1</sup> L'agevolazione è estesa alle spese sostenute fino al 31 dicembre 2022 per gli interventi realizzati dai condomini e dalle persone fisiche con riferimento agli interventi su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatstate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, per i quali - alla data del 30 giugno 2022 - siano stati effettuati **lavori per almeno il 60 % dell'intervento complessivo**.

<sup>2</sup> 31 dicembre 2022, nell'ipotesi evidenziata alla nota a piè di pagina n. 1.

<sup>3</sup> 31 dicembre 2022, nell'ipotesi evidenziata alla nota a piè di pagina n. 1.

<sup>4</sup> Lettera a) dell'articolo 16-bis, c. 1, d.P.R. n. 917/86.

<sup>5</sup> Lettera b) dell'articolo 16-bis, c. 1, d.P.R. n. 917/86.

<sup>6</sup> Articolo 16-bis, c. 3, d.P.R. n. 917/86. Si vedano in merito i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 30/2020, paragrafo 5.1.4.



## n. 2 – 15 aprile 2021

- spese per l'installazione di impianti fotovoltaici e di sistemi di accumulo integrati negli impianti<sup>7</sup>;
- spese per uno o più degli interventi di efficienza energetica<sup>8</sup>;
- spese per gli interventi di miglioramento sismico<sup>9</sup>;
- spese per gli interventi di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna (c.d. bonus facciate)<sup>10</sup>;
- spese per gli interventi di installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici<sup>11</sup>;
- spese ammesse al Superbonus 110%<sup>12</sup>.

A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo restano dunque **ESCLUSE** dall'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura:

- le spese per gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o di posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune;
- le spese per gli interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche o alla realizzazione di ogni strumento adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità;
- le spese per gli interventi finalizzati a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti;
- le spese per gli interventi finalizzati alla cablatura degli edifici e al contenimento dell'inquinamento acustico;
- le spese per gli interventi di bonifica dell'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici;
- le spese per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A o superiore per i forni e lavasciuga) destinati ad arredare un immobile oggetto di ristrutturazione (c.d. bonus mobili).

3

## 2. Il meccanismo di funzionamento della cessione del credito.

L'opzione per la cessione del credito può essere sintetizzata nei seguenti passaggi:

<sup>7</sup> Articolo 16-bis, lettera h), d.P.R. n. 917/86.

<sup>8</sup> Articolo 14 del D.L. n. 63/2013.

<sup>9</sup> Articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, del D.L. n. 63/2013.

<sup>10</sup> Articolo 1, c. 219 e 220, L. n. 160/2019.

<sup>11</sup> Articolo 16-ter del D.L. n. 63/2013.

<sup>12</sup> Articolo 119 del D.L. n. 34/2020.



n. 2 – 15 aprile 2021

**1) LA FATTURA**

Il fornitore/libero professionista che realizza uno o più degli interventi edilizi ammessi alla cessione del credito o allo sconto in fattura emette la fattura per la propria prestazione nei confronti del cliente (beneficiario della detrazione fiscale)<sup>13</sup>;

**2) IL PAGAMENTO DELLA FATTURA**

Il cliente (beneficiario della detrazione fiscale) procede al pagamento della fattura utilizzando l'apposito *bonifico speciale* per le detrazioni fiscali;

**3) L'ACCORDO CONTRATTUALE**

Il cliente (beneficiario della detrazione fiscale) ed il soggetto interessato ad acquistare la detrazione fiscale (banca o altro soggetto interessato ad acquistare la detrazione)<sup>14</sup> stipulano un accordo contrattuale tramite il quale regolamentano la cessione (prezzo di cessione, momento di pagamento, ecc.);

**4) LA PRATICA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Il cliente (beneficiario della detrazione fiscale) procede (o in autonomia o avvalendosi dell'ausilio di un commercialista abilitato) alla trasmissione telematica in Agenzia delle Entrate della pratica mediante la quale la detrazione fiscale maturata viene trasferita al soggetto interessato ad acquistarla (banca o altro soggetto interessato ad acquistare la detrazione); **la suddetta detrazione si trasforma in tal modo in un vero e proprio credito fiscale**. Il credito ammonterà alla percentuale di detrazione riconosciuta per ciascuna tipologia di intervento (50%, 65%, 90%, 110%, ecc.)<sup>15</sup>;

**5) LA LIQUIDAZIONE IN DENARO DEL CREDITO**

Una volta perfezionata la pratica all'Agenzia delle Entrate e sulla base degli accordi contrattuali stipulati, il soggetto che ha acquistato la detrazione fiscale (ad esempio, la banca) procede a liquidare in denaro al cliente la somma pattuita. Il soggetto che ha acquistato la detrazione fiscale potrà, a sua volta:

- a. utilizzare il credito fiscale in compensazione, per il pagamento delle proprie imposte e/o contributi;

<sup>13</sup> Per l'elenco degli interventi ammessi alla cessione del credito o allo sconto in fattura si veda quanto chiarito al paragrafo 1.

<sup>14</sup> Il cessionario/acquirente può essere qualsiasi soggetto terzo, ivi compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

<sup>15</sup> Quando oggetto della cessione del credito sono detrazioni ammesse al *Superbonus 110%* la pratica telematica all'Agenzia delle Entrate deve recare l'apposizione del visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta nella misura del 110%.



n. 2 – 15 aprile 2021

b. cedere nuovamente il credito fiscale a favore di altri soggetti interessati all'acquisto.

#### **NOTA BENE**

- 1) il credito fiscale acquistato deve essere **fruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione** (10, 5 o 4 anni, a seconda della tipologia di detrazione);
- 2) la quota di credito d'imposta **non utilizzata nell'anno** non può essere usufruita negli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso.

Va evidenziato inoltre che l'opzione per la cessione della detrazione **non può essere parziale**; essa dovrà dunque riguardare l'intero ammontare della detrazione spettante.

#### **ESEMPIO: OBBLIGO DELLA CESSIONE INTEGRALE DEL CREDITO**

*Tizio ha sostenuto nell'anno 2020 una spesa per ristrutturazione edilizia pari a € 20.000, maturando una detrazione fiscale pari a € 10.000 (50% x € 20.000).*

*Qualora Tizio intendesse cedere tale importo, ad esempio, ad un istituto di credito, potrà farlo esclusivamente per l'intero importo di € 10.000 - non potendo cedere solo una parte della detrazione fiscale maturata.*

5

Tuttavia **è ammessa l'opzione di cessione differita**, ossia esercitata dopo aver già fruito in dichiarazione dei redditi - a scomputo dell'imposta lorda - di una o più delle quote annuali di detrazione. Anche in questo caso, comunque, **l'opzione differita dovrà avere per oggetto l'intero ammontare delle rate residue e sarà irrevocabile.**

#### **ESEMPIO: LA CESSIONE DIFFERITA DEL CREDITO**

- *Tizio ha sostenuto nell'anno 2020 una spesa per ristrutturazione edilizia pari a € 20.000, maturando una detrazione fiscale pari a € 10.000 (50% x € 20.000);*
- *Tizio decide inizialmente di usufruire della detrazione fiscale in dichiarazione dei redditi, in 10 rate annuali di pari importo (rate annuali pari a € 1.000) - a partire dall'anno di sostenimento della spesa (2020);*
- *Nell'anno 2021 Tizio decide di cedere la detrazione fiscale ad un istituto di credito. Tuttavia, avendo Tizio già fruito di una rata di detrazione fiscale per l'anno 2020 (1/10), egli potrà cedere all'istituto di credito solo i restanti 9/10 della detrazione fiscale (€ 9.000);*
- *Anche in questo caso, come nell'esempio precedente, la cessione del credito dovrà essere effettuata per l'intera detrazione fiscale residua (€ 9.000) - non essendo ammessa una cessione parziale.*



## n. 2 – 15 aprile 2021

È importante evidenziare come la facoltà di cedere la detrazione prevista dall'articolo 121 del D.L. n. 34/2020 sia ammessa **esclusivamente per le spese sostenute negli anni 2020 e 2021**.

Pertanto, qualora il contribuente disponesse di quote residue di detrazioni fiscali per interventi edilizi e/o di riqualificazione energetica **relative a spese sostenute prima del 2020**, tali quote non potranno essere oggetto di cessione e dovranno conseguentemente essere fruite esclusivamente nell'ambito della dichiarazione annuale dei redditi.

Al fine di riepilogare la struttura di funzionamento della cessione del credito si veda il seguente esempio:

### **ESEMPIO DI CESSIONE DEL CREDITO**

- Tizio commissiona all'impresa Alfa una manutenzione straordinaria del proprio appartamento, pattuendo un importo dei lavori complessivamente pari a € 30.000 (IVA inclusa);
- Alfa ultima i lavori in 2 mesi emettendo 2 fatture nei confronti di Tizio: 1) € 15.000 (IVA inclusa) il 20 aprile 2021 e 2) € 15.000 (IVA inclusa) il 15 maggio 2021;
- Tizio paga, rispettivamente il 20 aprile e il 15 maggio, le due fatture utilizzando il bonifico speciale previsto per le detrazioni per ristrutturazioni edilizie (articolo 16-bis del d.P.R. n. 917/86);
- Tizio ha così maturato il diritto ad una detrazione fiscale pari a € 15.000 (50% della spesa complessivamente sostenuta pari a € 30.000, trattandosi di interventi di manutenzione straordinaria su immobili abitativi, ammessi alla detrazione fiscale per gli interventi di recupero edilizio ex articolo 16-bis del d.P.R. n. 917/86);
- Tizio decide di cedere la propria detrazione fiscale alla banca XY, la quale accetta di acquistarla corrispondendo a Tizio l'80% della detrazione fiscale maturata da quest'ultimo;
- Tizio trasmette telematicamente all'Agenzia delle Entrate la cessione della detrazione fiscale, pari a € 15.000, a favore della banca XY - trasformandola per quest'ultima in un vero e proprio credito fiscale;
- La banca XY corrisponde a Tizio l'importo di € 12.000 (80% di € 15.000) dopo un lasso temporale convenuto contrattualmente (in ogni caso **non prima del giorno 10 del mese successivo a quello in cui è stata trasmessa la pratica telematica all'Agenzia delle Entrate**).

6

### **3. Il meccanismo di funzionamento dello sconto in fattura.**

L'opzione per lo sconto in fattura può essere **sintetizzata nei seguenti passaggi**:

#### **1) LA FATTURA**

Il fornitore/libero professionista che realizza uno o più degli interventi edilizi ammessi alla



## n. 2 – 15 aprile 2021

cessione del credito o allo sconto in fattura emette la fattura per la propria prestazione nei confronti del cliente (beneficiario della detrazione fiscale)<sup>16</sup>, riducendo l'importo finale che il cliente è tenuto a pagare fino ad un ammontare massimo pari alla detrazione fiscale spettante (50%, 65%, 90% o 100% nel caso di interventi ammessi al *Superbonus 110%*<sup>17</sup>)<sup>18</sup>;

### 2) IL PAGAMENTO DELLA FATTURA

Il cliente (beneficiario della detrazione fiscale) procede al pagamento della quota parte di fattura non coperta dallo sconto, utilizzando l'apposito *bonifico speciale* per le detrazioni fiscali. Nel caso di interventi ammessi al *Superbonus 110%* il cliente (beneficiario della detrazione fiscale) non dovrà effettuare alcun pagamento;

### 3) L'ACCORDO CONTRATTUALE

Il cliente (beneficiario della detrazione fiscale) ed il soggetto che pratica lo sconto in fattura (impresa esecutrice dei lavori o libero professionista) stipulano un accordo contrattuale, mediante il quale regolamentano l'applicazione dello sconto in fattura;

### 4) LA PRATICA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Il cliente (beneficiario della detrazione fiscale) procede (o in autonomia o avvalendosi dell'ausilio di un commercialista abilitato) alla trasmissione telematica in Agenzia delle Entrate della pratica mediante la quale lo sconto fiscale ricevuto viene trasferito al soggetto che lo ha concesso (impresa esecutrice dei lavori o libero professionista); il suddetto sconto si trasforma in tal modo in un vero e proprio credito fiscale. Il credito sarà pari allo sconto in fattura concesso<sup>19</sup>;

<sup>16</sup> Per l'elenco degli interventi ammessi alla cessione del credito o allo sconto in fattura si veda quanto chiarito al paragrafo 1.

<sup>17</sup> Infatti, nel caso degli interventi ammessi al *Superbonus 110%*, lo sconto praticato in fattura spetta fino all'importo massimo della fattura. Il restante 10% sarà recuperato dal soggetto che ha praticato lo sconto (impresa esecutrice dei lavori o libero professionista) sotto forma di credito d'imposta o a seguito della cessione di detto credito ad altro soggetto.

<sup>18</sup> L'importo dello sconto praticato dal fornitore non riduce l'imponibile ai fini dell'IVA ed è espressamente indicato nella fattura emessa a fronte degli interventi effettuati, quale sconto praticato in applicazione delle previsioni dell'articolo 121 del D.L. n. 34/2020. Ad esempio, per lavori di riqualificazione energetica pari a € 30.000,00 con IVA al 10% (in quanto eseguiti nell'ambito di un intervento di ristrutturazione edilizia) che consentono di fruire della detrazione del 65%, la fattura dovrà indicare: 1) l'imponibile di € 30.000,00; 2) l'IVA del 10% pari a € 3.000,00; 3) il totale fattura di € 33.000,00; 4) lo sconto in fattura, pari a € 21.450 (determinato calcolando la detrazione del 65% su € 33.000,00); 5) netto da pagare di € 11.550.

<sup>19</sup> Quando oggetto dello sconto in fattura sono detrazioni ammesse al *Superbonus 110%*, la pratica telematica all'Agenzia delle Entrate deve recare l'apposizione del visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta nella misura del 110%.



n. 2 – 15 aprile 2021

## 5) LA LIQUIDAZIONE IN DENARO DEL CREDITO

Una volta perfezionata la pratica all'Agenda delle Entrate il soggetto che ha concesso lo sconto in fattura (impresa esecutrice dei lavori o libero professionista) potrà:

- utilizzare il credito fiscale in compensazione, per il pagamento delle proprie imposte e/o contributi;
- cedere nuovamente il credito fiscale a favore di altri soggetti interessati all'acquisto.

La norma di legge pone un tetto massimo di sconto applicabile, ma **non un tetto minimo**. Ciò implica che il fornitore (impresa esecutrice dei lavori o libero professionista) potrà **applicare anche solo uno sconto parziale rispetto all'entità massima cui può arrivare**.

### ESEMPIO: LO SCONTO IN FATTURA PARZIALE

- Tizio deve sostenere nell'anno 2020 una spesa per ristrutturazione edilizia pari a € 20.000, maturando una detrazione fiscale potenziale pari a € 10.000 (50% x € 20.000);
- Lo sconto fiscale massimo applicabile ammonta dunque a € 10.000 (l'importo della detrazione fiscale massima spettante a Tizio);
- L'impresa esecutrice dei lavori si rende tuttavia disponibile a praticare uno sconto in fattura pari soltanto a € 8.000;
- Tizio paga con il bonifico speciale la fattura, la quale – a seguito dello sconto operato dall'impresa – presenterà un netto a pagare di € 12.000 (€ 20.000 - € 8.000 di sconto);
- A seguito della presentazione dell'apposita pratica telematica in Agenzia delle Entrate l'impresa esecutrice dei lavori, che ha concesso lo sconto in fattura, matura un credito fiscale di importo pari al suddetto sconto (€ 8.000), il quale potrà essere:
  - utilizzato in compensazione, per il pagamento delle proprie imposte e/o contributi; oppure
  - ceduto a favore di altri soggetti interessati all'acquisto.
- Tizio infine, potrà recuperare i restanti € 2.000 (€ 10.000 di detrazione spettante - € 8.000 già recuperati sotto forma di sconto in fattura):
  - sotto forma di detrazione fiscale, nell'ambito della propria dichiarazione dei redditi; oppure
  - cedendoli a favore di un soggetto interessato all'acquisto del credito fiscale.

Si noterà come la possibilità di una *opzione parziale*, tale per cui una parte del beneficio fiscale permane come detrazione in capo al beneficiario originario (che può anche decidere di optare per la cessione del credito rimanente), costituisca una **caratteristica peculiare della sola opzione per lo sconto in fattura**; nel caso di opzione per la cessione del credito invece quest'ultima può essere esercitata esclusivamente per l'intero ammontare della corrispondente detrazione.

**NOTA BENE: IL MOMENTO DI PAGAMENTO DELLA FATTURA IN CASO DI SCONTO**



n. 2 – 15 aprile 2021

- Qualora l'applicazione dello sconto in fattura lasci comunque dovuta una parte del corrispettivo, l'intera spesa (ivi compresa la parte coperta dallo sconto) si considera *pagata per cassa* **quando avviene il pagamento della parte del corrispettivo non coperta dallo sconto;**
- Laddove invece lo sconto copra l'intero corrispettivo dovuto (ipotesi che può verificarsi nei casi in cui trova applicazione il *Superbonus 110%*), l'intera spesa si considera *pagata per cassa* **in corrispondenza della data di emissione del documento di spesa a debito zero per il committente**<sup>20</sup>.

È importante evidenziare come la facoltà di optare per lo sconto in fattura prevista dall'articolo 121 del D.L. n. 34/2020 sia ammessa **esclusivamente per le spese sostenute negli anni 2020 e 2021.**

Pertanto, qualora il contribuente disponesse di quote residue di detrazioni fiscali per interventi edilizi e/o di riqualificazione energetica **relative a spese sostenute prima del 2020**, tali quote dovranno essere fruite esclusivamente nell'ambito della dichiarazione annuale dei redditi.

Al fine di riepilogare la struttura di funzionamento dello sconto in fattura si veda il seguente esempio:

**ESEMPIO DI SCONTO IN FATTURA**

- Tizio commissiona all'impresa Alfa una manutenzione straordinaria del proprio appartamento, pattuendo un importo dei lavori complessivamente pari a € 30.000 (IVA inclusa);
- Alfa ultima i lavori in 2 mesi emettendo 2 fatture nei confronti di Tizio: 1) € 15.000 (IVA inclusa) il 20 aprile 2021, con l'applicazione di uno sconto di € 7.500 (netto a pagare residuo pari a € 7.500) e 2) € 15.000 (IVA inclusa) il 15 maggio 2021, con l'applicazione di uno sconto di € 7.500 (netto a pagare residuo pari a € 7.500);
- Tizio paga, rispettivamente il 20 aprile (per € 7.500) e il 15 maggio (per € 7.500), le due fatture utilizzando il bonifico speciale previsto per le detrazioni per ristrutturazioni edilizie (articolo 16-bis del d.P.R. n. 917/86);
- Tizio ha in tal modo recuperato la detrazione fiscale complessivamente spettante pari a € 15.000 (50% della spesa complessivamente sostenuta di € 30.000, trattandosi di interventi di manutenzione straordinaria su immobili abitativi, ammessi alla detrazione fiscale per gli interventi di recupero edilizio ex articolo 16-bis del d.P.R. n. 917/86);
- Tizio trasmette telematicamente all'Agenzia delle Entrate l'avvenuto sconto in fattura, pari a € 15.000, operato da parte dell'impresa Alfa - trasformandolo per quest'ultima in un vero e

<sup>20</sup> Si veda, in tal senso, la risposta a interpello Agenzia Entrate 8.2.2021 n. 90 secondo cui "in applicazione del predetto criterio di cassa, in caso di sconto in fattura, si può fare riferimento – in luogo della data dell'effettivo pagamento – alla data di emissione della fattura da parte del fornitore".



n. 2 – 15 aprile 2021

*proprio credito fiscale;*

➤ *L'impresa Alfa potrà recuperare lo sconto concesso al cliente (€ 15.000):*

- a) utilizzandolo in compensazione, per il pagamento delle proprie imposte e/o contributi; oppure*
- b) cedendolo a favore di altri soggetti interessati all'acquisto.*

#### **4. Il caso dei lavori a stato di avanzamento (c.d. SAL).**

Secondo quanto previsto dall'articolo 121 del D.L. n. 34/2020, l'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura può essere esercitata anche in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori.

Per gli **interventi ammessi al Superbonus 110%**, tuttavia, ai fini dell'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura:

- gli stati di avanzamento dei lavori **non possono essere più di 2** per ciascun intervento complessivo;
- ciascuno stato di avanzamento lavori deve **riferirsi ad almeno il 30% del medesimo intervento.**

Pertanto nel caso in cui si intendesse optare per la cessione/sconto in fattura della detrazione relativamente agli interventi di recupero edilizio, riqualificazione energetica e rifacimento della facciata degli edifici (50% per il recupero, 50% o 65% per l'*ecobonus* e 90% per il *bonus facciate*) - **diversi da quelli ammessi al Superbonus 110%** - **non vi sono né limiti al numero di SAL né percentuali di avanzamento cui riferirsi.**

10

#### **5. I controlli dell'Agenzia delle Entrate.**

L'Agenzia delle Entrate si avvale, **nei confronti dei soggetti beneficiari delle detrazioni edilizie**, delle attribuzioni e dei poteri di cui agli articoli 31 e seguenti del d.P.R. n. 600/73<sup>21</sup>.

In particolare, nell'ambito dell'ordinaria attività di controllo, l'Agenzia delle Entrate procede - in base a criteri selettivi e tenendo anche conto della capacità operativa degli uffici - alla **verifica documentale dei presupposti che danno diritto alla detrazione edilizia** che sia stata oggetto di una delle opzioni di cessione del credito/sconto in fattura.

I fornitori che maturano il credito di imposta applicando lo sconto in fattura e i terzi che acquistano il credito fiscale rispondono invece solo per **l'eventuale utilizzo del credito di imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito fiscale ricevuto.**

<sup>21</sup> Articolo 121, comma 4, del D.L. n. 34/2020.



n. 2 – 15 aprile 2021

### **RIEPILOGO**

Il soggetto nei cui confronti viene effettuato il recupero dell'importo, maggiorato di interessi e sanzioni, è il **beneficiario della detrazione edilizia**. Solo nel caso in cui venisse accertato il concorso nella violazione da parte del fornitore o del cessionario del credito di imposta, questi ultimi risponderebbero in solido con il beneficiario della detrazione per il recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante e delle relative maggiorazioni a titolo di interessi e sanzioni.

Qualora sia accertata la mancata sussistenza - anche parziale - dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia delle Entrate:

- applica sull'importo corrispondente alla detrazione non spettante gli **interessi di ritardata iscrizione a ruolo**;
- applica sull'importo corrispondente alla detrazione non spettante le **sanzioni tributarie**:
  - o **30%** in caso di non spettanza della detrazione **edilizia in capo al beneficiario**;
  - o **dal 100% al 200%** in caso di utilizzo indebitto del credito di imposta **in capo al fornitore che ha concesso lo sconto in fattura o al soggetto che ha acquistato la detrazione**;
- provvede al **recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante**, maggiorato degli interessi e delle sanzioni di cui ai due punti precedenti.

### **6. I termini temporali per i controlli da parte dell'Agenzia delle Entrate.**

Ai sensi dell'articolo 121, comma 4, del D.L. n. 34/2020 il termine per l'accertamento tributario in capo al beneficiario della detrazione **edilizia** della mancata sussistenza dei presupposti che danno diritto alla cessione del credito o allo sconto in fattura è quello del **31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione**.

Dunque, **a partire dalla data di presentazione della pratica telematica in Agenzia delle Entrate per la cessione del credito o per lo sconto in fattura e fino al 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione dei redditi**, l'Amministrazione finanziaria potrà esperire i propri controlli tributari.

A maggior chiarimento di ciò, si veda il seguente esempio:

### **ESEMPIO**

➤ In caso di spesa relativa all'anno 2020, la dichiarazione dei redditi di riferimento



## n. 2 – 15 aprile 2021

(indipendentemente dal fatto che la detrazione sia stata poi effettivamente recuperata sotto forma di cessione o di sconto in fattura) è quella relativa all'anno 2020, da presentarsi nel corso del 2021;

- L'accertamento tributario dovrà essere notificato al contribuente che ha ceduto la detrazione o che ha usufruito dello sconto in fattura **al più tardi entro il 31 dicembre 2026** ovvero il quinto anno successivo a quello di presentazione della dichiarazione dei redditi (che, nell'esempio proposto, è il 2021).

Inoltre se il controllo riguarda non già la spettanza della detrazione che è stata poi oggetto di cessione o di sconto in fattura, ma direttamente l'utilizzo del credito di imposta da parte del soggetto che ha acquistato la detrazione o del fornitore che ha praticato lo sconto in fattura (si pensi, ad esempio, ad un **eventuale utilizzo del credito in misura eccedente rispetto a quanto effettivamente spettante**), il termine per l'accertamento tributario è quello del **31 dicembre dell'ottavo anno successivo a quello del relativo utilizzo**.

### ESEMPIO

- In caso di credito fiscale spettante pari a € 10.000 (si pensi al credito fiscale acquistato da una banca o maturato dal fornitore a seguito della concessione dello sconto in fattura), utilizzato in compensazione nell'anno 2021 per l'importo di € 12.000 (quindi in misura eccedente per € 2.000), l'Agenzia delle Entrate dovrà notificare l'accertamento tributario al soggetto che ha utilizzato il credito in misura eccedente (la banca o il fornitore che ha concesso lo sconto in fattura) entro il 31 dicembre 2029 - ovvero l'ottavo anno successivo a quello di utilizzo del credito.

12

Per concludere si può senz'altro confermare, alla luce di quanto precede, l'indubbia appetibilità finanziaria degli strumenti della cessione del credito e dello sconto in fattura, ferma restando la necessità di verificare sempre puntualmente e attentamente la sussistenza di tutti i requisiti di legge per la fruizione delle agevolazioni tributarie sopra esaminate.

**A cura del Dott. Cristoforo Florio**

**(Dottore Commercialista – Consulente fiscale nazionale FIMAA, specializzato in fiscalità immobiliare)**

### DISCLAIMER

*Le informazioni contenute nel presente documento non sono da considerarsi un esame esaustivo né intendono esprimere un parere o fornire una consulenza di natura legale-tributaria e non prescindono dalla necessità di ottenere pareri specifici con riguardo alle singole fattispecie.*