

AGEVOLAZIONI

Cessione e sconto in fattura bonus edilizi: decorrenza delle nuove regole

di **Alessandro Carlesimo**



Le operazioni di cessione dei crediti corrispondenti ai bonus edilizi dovranno sottostare a **nuove regole e presidi di controllo che limitano la circolazione dei benefici tra gli operatori.**

Negli ultimi mesi, infatti, l'iniziativa legislativa si è concentrata nell'**individuare misure di contrasto ai numerosi tentativi di frode basati sulla monetizzazione di bonus fittizi.**

In particolare, i rimedi concepiti dal legislatore per contrastare tali fattispecie sono stati i seguenti:

- **estensione delle ipotesi in cui è necessario acquisire attestazioni da parte di professionisti abilitati;**
- **eliminazione della possibilità di plurimi trasferimenti di bonus collegati ad un medesimo intervento;**
- **intensificazione delle verifiche preliminari all'atto della ricezione delle comunicazioni di opzione all'Amministrazione finanziaria.**

La prima soluzione adottata, precisamente quella consistente nella **previsione di obblighi di attestazione in presenza di qualsiasi utilizzo del bonus diverso dalla detrazione**, è stata *ab origine* introdotta dal D.L. 157/2021 (cd. Decreto controlli o Decreto antifrode), nel quale si prevedeva **un obbligo generalizzato del visto di conformità e dell'attestazione di congruità sulle spese oggetto di opzione per lo sconto sul corrispettivo o per la cessione del credito.**

Successivamente, tale decreto non è stato convertito in legge ed **un emendamento alla Legge di bilancio 2022 ne ha recepito il contenuto con alcune modifiche.**

L'[articolo 121, comma 1-ter, D.L. 34/2020](#), all'esito della rivisitazione apportata dalla Legge di

Bilancio 2022, ha confermato l'obbligo del visto di conformità e dell'attestazione della congruità delle spese in caso di opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, **prevedendo tuttavia alcune ipotesi di esonero in presenza di opere minori che, alternativamente:**

- siano **classificate come attività di edilizia libera**, purché non si tratti di recupero e restauro della facciata di edifici;
- siano di **importo complessivo non superiore a 10.000 euro**, salvo che non si tratti di recupero e restauro della facciata di edifici.

Dunque, con riferimento ai lavori eseguiti in regime di edilizia libera ai sensi dell'[articolo 6 D.P.R. 380/2001](#) (Testo unico in materia edilizia), ed agli interventi di importo complessivo non superiore alla soglia di 10.000 euro, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio, diversi dal c.d. "bonus facciate", sarà possibile continuare ad esercitare **facoltà di optare per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo pari alla detrazione concessa o per la cessione del credito d'imposta corrispondente alla detrazione, senza necessità di visto di conformità e di asseverazione di congruità dei prezzi.**

Contestualmente, l'articolo 1, comma 41, della Legge di bilancio 2022 ha abrogato il D.L. 157/2021, precisando che restano validi gli atti e i provvedimenti adottati e facendo salvi gli effetti prodottisi ed i rapporti giuridici sorti sulla base del medesimo decreto-legge.

A questo punto, è utile interrogarsi **sull'ambito temporale di applicazione del nuovo perimetro di esonero** così delineato, con particolare riguardo alle **spese per interventi agevolabili in edilizia libera o di importo complessivo non superiore a 10.000 euro, sostenute nel periodo di vigenza del Decreto Antifrode** (12.11.2021-31.12.2021), la cui opzione non sia ancora stata comunicata all'Agenzia delle Entrate.

Nelle **faq pubblicate dall'Agenzia delle Entrate il 28 gennaio 2022**, è stato ribadito il concetto di base già espresso nella [circolare 16/E/2021](#), nella quale veniva chiarito che i nuovi obblighi di rilascio delle asseverazioni si applicano alle comunicazioni trasmesse in via telematica all'Agenzia delle Entrate a decorrere dall'entrata in vigore del Decreto.

In via speculare, posto che la Legge di bilancio 2022 è entrata in vigore il 1° gennaio 2022, **le regole che fanno venir meno le attestazioni nelle ipotesi di cui sopra trovano applicazione anche alle spese sostenute nel 2021 (ed in particolare nel periodo 01.11.2021 – 31.12.2021), sebbene la relativa opzione non sia ancora stata comunicata all'Agenzia delle Entrate.**

Pertanto, per gli interventi agevolabili in edilizia libera o di importo complessivo non superiore a 10.000 euro (fatta eccezione per gli interventi ammessi al bonus facciate), **non ricorre l'obbligo del visto di conformità e dell'attestazione della congruità delle spese se la comunicazione di cessione è trasmessa all'Agenzia delle Entrate a decorrere dal 1° gennaio 2022.**

Un ulteriore **correttivo** intrapreso per arginare le frodi, come accennato, è quello che si ricava nel recente D.L. 4/2022 (cd. *Decreto sostegni-ter*), il quale **pone fine ai trasferimenti a catena dei crediti**.

L'articolo 26 del Decreto elimina la facoltà di successiva cessione del medesimo credito escludendo passaggi successivi al primo e rendendo **nullo ogni contratto stipulato in violazione del suddetto divieto**.

Ciò implica che **il beneficiario della detrazione potrà ancora cedere il credito ad altri soggetti, compresi banche e intermediari finanziari, ma questi non potranno cederlo a loro volta; i fornitori e le imprese che praticano lo sconto in fattura potranno recuperare lo sconto sotto forma di credito d'imposta e cederlo ad altri soggetti, compresi banche e intermediari finanziari, ma essi non potranno cederlo a loro volta**.

La norma, inoltre, fissa una data a partire dalla quale i crediti già "passati di mano" possono essere ulteriormente ceduti per **una sola volta**.

Al comma 2, infatti, viene previsto che **potranno essere trasferiti ulteriormente, per una sola ulteriore volta, ad altri soggetti, quei i crediti che, alla data del 7 febbraio 2022, risulteranno essere già oggetto di cessione**.

Ad un'attenta analisi, la norma genera una **discrasia tra i crediti comunicati prima e dopo la data del 7 febbraio**. I primi, infatti, a differenza dei secondi, possono usufruire dell'**ulteriore "ultima" cessione** consentita dal Decreto sostegni-ter.