

AGEVOLAZIONI

Cessione credito “edilizio” ed utilizzo per il cessionario

di Clara Pollet, Simone Dimitri



I soggetti che sostengono spese per **interventi edilizi** negli anni 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024 hanno diritto di fruire di detrazioni dal 50 al 110 per cento a seconda della tipologia di lavori, direttamente in diminuzione delle imposte dovute, in base alla liquidazione della propria dichiarazione dei redditi, mediante una **ripartizione su più anni d'imposta**.

Tali soggetti possono **optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione** spettante in sede di dichiarazione dei redditi, per la **cessione del credito** d'imposta.

L'opzione può essere esercitata in relazione alle spese sostenute per **interventi di**:

- a) **recupero del patrimonio edilizio** di cui all'[articolo 16-bis, primo comma, lettere a\), b\) e d\), Tuir](#);
- b) **efficienza energetica** di cui all'[articolo 14 D.L. 63/2013](#) e di cui all'[articolo 119, comma 1 e 2, D.L. 34/2020](#);
- c) **adozione di misure antisismiche** di cui all'[articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, D.L. 63/2013](#);
- d) **recupero o restauro della facciata** degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all'[articolo 1, commi 219 e 220, L. 160/2019](#);
- e) **installazione di impianti fotovoltaici** di cui all'[articolo 16-bis, primo comma, lettera h\), Tuir](#), ivi compresi gli interventi di cui ai commi 5 e 6 dell'[articolo 119 D.L. 34/2020](#);
- f) **installazione di colonnine per la ricarica** dei veicoli elettrici di cui all'[articolo 16-ter D.L. 63/2013](#) e di cui al comma 8 dell'[articolo 119 D.L. 34/2020](#);

f-bis) **superamento ed eliminazione di barriere architettoniche** di cui all'[articolo 119-ter D.L. 34/2020](#).

La possibilità di cedere il credito di imposta ad altri soggetti è prevista dall'[articolo 121 D.L. 34/2020](#). In tal caso il cedente richiede il **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta e **l'asseverazione della congruità delle spese sostenute** da parte di tecnici abilitati, secondo le disposizioni dell'[articolo 119, comma 13-bis, D.L. 34/2020](#).

Sono esclusi dall'obbligo di rilascio del visto di conformità e delle attestazioni di congruità della spesa, ai fini della fruizione della cessione del credito, le opere già classificate come **“attività di edilizia libera”** e gli **interventi di importo complessivo non superiore a 10.000 euro**, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio, fatta eccezione per gli interventi relativi al c.d. bonus facciate.

L'esercizio dell'opzione è **comunicato all'Agenzia delle Entrate** con il modello approvato con provvedimento prot. n. 2022/35873 del 03.02.2022, modificato con provvedimento prot. n. 2022/202205 del 10.06.2022 denominato *“Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica”* **entro il 16 marzo dell'anno successivo** a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione.

Nel caso di cessione delle rate residue non fruitive delle detrazioni riferite alle spese sostenute negli anni 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 e 2025, l'opzione è comunicata **entro il 16 marzo dell'anno di scadenza** del termine ordinario di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima rata ceduta non utilizzata in detrazione.

I cessionari utilizzano i crediti d'imposta **esclusivamente in compensazione** ai sensi dell'[articolo 17 D.Lgs. 241/1997](#), sulla base delle **rate residue di detrazione non fruitive** dal beneficiario originario.

Il credito d'imposta è fruito **con la stessa ripartizione in quote annuali** con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione, **a decorrere dal giorno 10 del mese successivo** alla corretta ricezione della Comunicazione di cessione e comunque **non prima del 1° gennaio dell'anno successivo** a quello di sostenimento delle spese. L'utilizzo in compensazione di ciascuna rata può avvenire **anche in più soluzioni**.

Il cessionario è tenuto **preventivamente a confermare** l'esercizio dell'opzione nell'area **“Piattaforma cessione crediti”** dell'Agenzia delle entrate.

Inoltre, dovrà comunicare preventivamente, sempre tramite la “Piattaforma cessione crediti”, **la scelta irrevocabile di fruizione in compensazione**, con riferimento a **ciascuna rata annuale**.

La [risoluzione 12/E/2022](#) ha individuato i **codici tributo utilizzabili** nella sezione Erario

dell'F24 da presentare esclusivamente **tramite i servizi telematici** resi disponibili dall'Agenzia delle Entrate:

- 7701 - *CESSIONE CREDITO - SUPERBONUS articolo 119 DL n. 34/2020 – articolo 121 DL n. 34/2020;*
- 7702 - *CESSIONE CREDITO - ECOBONUS articolo 14 DL n. 63/2013 e IMPIANTI FOTOVOLTAICI articolo 16-bis, comma 1, lett. h), del TUIR – articolo 121 DL n. 34/2020;*
- 7703 - *CESSIONE CREDITO - SISMABONUS articolo 16 DL n. 63/2013 – articolo 121 DL n. 34/2020;*
- 7704 - *CESSIONE CREDITO - COLONNINE RICARICA articolo 16-ter DL n. 63/2013 – articolo 121 DL n. 34/2020;*
- 7705 - *CESSIONE CREDITO - BONUS FACCIATE articolo 1, commi 219 e 220, legge n. 160/2019 – articolo 121 DL n. 34/2020;*
- 7706 - *CESSIONE CREDITO - RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO articolo 16-bis, comma 1, lett. a), b) e d), del TUIR – articolo 121 DL n. 34/2020;*
- 7707 - *CESSIONE CREDITO - ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE articolo 119-ter DL n. 34/2020 – articolo 121 DL n. 34/2020.*

Nel campo “**anno di riferimento**” del modello F24 deve essere indicato **l'anno in cui è utilizzabile in compensazione la quota annuale del credito**, nel formato “AAAA”.

Ad esempio, per le spese sostenute nel 2021, in caso di utilizzo in compensazione della prima quota del credito, nel modello F24 dovrà essere indicato l'anno di riferimento “2022”; per l'utilizzo in compensazione della seconda quota dovrà essere indicato l'anno di riferimento “2023” e così via.