

ADEMPIMENTI

Cessione dei crediti edilizi maturati nel 2022: invio entro il 31 marzo

di **Clara Pollet, Simone Dimitri**



Gli interventi di **recupero del patrimonio edilizio** possono beneficiare di diverse agevolazioni fiscali, sia con riferimento agli interventi sulle **singole unità abitative** sia quando riguardano i lavori su **parti comuni** di edifici condominiali.

L'[articolo 16-bis Tuir](#) prevede una **detrazione dall'Irpef** del 36% delle spese sostenute, fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro (per ciascuna unità immobiliare); la percentuale di detrazione è **stata elevata al 50%**, con una spesa **massima di 96.000 euro**, con riferimento alle spese effettuate nel periodo compreso tra il 26 giugno 2012 e il 30 giugno 2013.

In seguito, questi maggior valori sono stati prorogati diverse volte: da ultimo, la L. 234/2021 (Legge di bilancio 2022) **ha prorogato al 31 dicembre 2024** la possibilità di usufruire della **maggiore detrazione Irpef** nella misura del 50%, confermando il limite massimo di spesa posto a 96.000 euro.

Salvo che non intervenga una nuova proroga, dal 1° gennaio 2025 la detrazione tornerà alla misura ordinaria del 36%, con il limite di 48.000 euro.

Con il **D.L. 34/2020**, invece, sono state introdotte le discusse misure riguardanti il cosiddetto **"Superbonus"**, che consentono di usufruire di una detrazione del 110% con riferimento ad alcune tipologie di interventi come, ad esempio, interventi antisismici, finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, installazione di impianti fotovoltaici, etc.

L'[articolo 121 del citato D.L. 34/2020](#), convertito, con modificazioni, dalla L. 77/2020, riconosce ai soggetti che hanno sostenuto, negli anni 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024, spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio, di efficienza energetica, di riduzione del

rischio sismico, di installazione di impianti fotovoltaici e di colonnine di ricarica, nonché a coloro che, nell'anno 2025, sostengono spese per gli interventi di cui all'[articolo 119](#) del medesimo Decreto, la **facoltà di optare**, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, **alternativamente** per:

1. un **contributo**, sotto forma di **sconto sul corrispettivo dovuto**, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati. Il fornitore recupera il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante;
2. la **cessione di un credito d'imposta** corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

Nell'ambito dei richiamati lavori di **recupero del patrimonio edilizio** – di cui all'[articolo 16-bis Tuir](#) - è possibile operare questa scelta per gli **interventi indicati nelle lettere a), b), d) e h)**: vale a dire, interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e, per le parti comuni degli edifici, quelli di manutenzione ordinaria, oltre che per la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali e per l'installazione di impianti fotovoltaici.

Ai fini dell'**esercizio dell'opzione**, il contribuente deve acquisire anche:

- il **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta, rilasciato **dagli intermediari abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni** (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro), nonché dai CAF;
- l'**asseverazione tecnica** relativa agli interventi di efficienza energetica e di riduzione del rischio sismico che certifichi il rispetto dei requisiti tecnici necessari ai fini delle agevolazioni fiscali e la **congruità delle spese sostenute** in relazione agli interventi agevolati.

Con riferimento alle comunicazioni trasmesse all'Agenzia delle entrate **a decorrere dal 1° gennaio 2022**, il visto di conformità e l'asseverazione sulla congruità delle spese **non sono obbligatorie nel caso di opere classificate come attività di edilizia libera** ai sensi dell'articolo 6 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al D.P.R. 380/2001, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 2 marzo 2018 o della normativa regionale, o per 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 di cui all'[articolo 1, comma 219, della L. 160/2019](#) (c.d. "Bonus Facciate").

I **soggetti beneficiari delle detrazioni** per gli interventi di ristrutturazione edilizia, recupero o restauro della facciata degli edifici, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici, anche nella misura del 110% (Superbonus), devono **comunicare all'Agenzia delle Entrate l'opzione per la cessione del corrispondente credito a soggetti terzi**, oppure per il **contributo**

sotto forma di sconto, in base a quanto previsto dai provvedimenti del Direttore dell'Agenzia delle Entrate dell'08.08.2020, del 12.10.2020 e del 12.11.2021.

L'opzione va comunicata **esclusivamente in via telematica**, entro il 16 marzo **dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione**.

Con riferimento alle **spese sostenute nel 2022**, nonché per le rate residue non fruite delle detrazioni riferite alle spese sostenute nel 2020 e nel 2021, la **scadenza per effettuare la comunicazione è stata spostata al 31 marzo 2023** (articolo 3, commi 10-*octies* e 10-*novies*, del Decreto Milleproroghe 2023, come modificato nel corso dell'iter di conversione nella L. 14/2023).

La comunicazione può essere **compilata e inviata** utilizzando la **procedura web** disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate, denominata **“Comunicazioni opzioni per interventi edilizi e Superbonus”**.

In alternativa, è possibile assolvere all'adempimento utilizzando l'omonimo **software di compilazione**, con invio del file tramite Desktop Telematico.

La **trasmissione della comunicazione** può essere effettuata:

- dal **beneficiario della detrazione**, direttamente oppure **avvalendosi di un intermediario**, nei casi in cui non è richiesta la presenza del visto di conformità;
- **esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità** per tutti gli interventi che danno diritto al Superbonus e per quelli non ammessi al Superbonus per i quali è richiesto il visto di conformità.