

Cessione dei crediti derivanti da ristrutturazioni edilizie

Il ruolo del Consulente del Lavoro

PREMESSA

Il Consulente del Lavoro riveste un ruolo fondamentale nel perfezionamento dei percorsi previsti dagli **interventi di ristrutturazione edilizia, ecobonus, superbonus e sismabonus** laddove, per i casi di cessione e sconto in fattura, da intermediario può apporre il visto di conformità e presentare la modulistica all'Agenzia delle Entrate. La **comunicazione delle opzioni** relative alle spese per interventi effettuati sulle **singole unità immobiliari** deve essere trasmessa dal contribuente beneficiario della detrazione, **esclusivamente in via telematica**, direttamente oppure **mediante un intermediario**, utilizzando la procedura web disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate oppure attraverso i canali telematici sempre dell'Agenzia.

Nel caso di interventi ammessi al *superbonus*, la citata comunicazione deve essere, invece, trasmessa dal **sogetto che rilascia il visto di conformità** sulla documentazione attestante la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione.

Parliamo di **sconto sul corrispettivo dovuto** quando è lo stesso fornitore che recupera il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante o, nel caso di sconto "parziale", pari all'importo dello sconto applicato, con facoltà di successive cessioni di tale credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

La **cessione**, invece, corrisponde alla detrazione spettante ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni. L'opzione può essere effettuata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori che, con riferimento agli interventi ammessi al Superbonus, non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo. Il primo stato di avanzamento, inoltre, deve riferirsi ad almeno il 30% e il secondo ad almeno il 60% dell'intervento medesimo.

1. LA PROCEDURA PER LA COMUNICAZIONE DELLE OPZIONI

Esaminiamo, ora, gli adempimenti previsti in capo al professionista che si pone come intermediario con l'invio della documentazione e l'apposizione del relativo visto di conformità.



COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO, EFFICIENZA ENERGETICA, RISCHIO SISMICO, IMPIANTI FOTOVOLTAICI E COLONNINE DI RICARICA

(Artt. 119 e 121, decreto-legge n. 34 del 2020)

| DATI DEL BENEFICIARIO | |
|--|--------------------------|
| Codice fiscale | <input type="text"/> |
| Telefono | <input type="text"/> |
| E-mail | <input type="text"/> |
| DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE DEL BENEFICIARIO (da compilare solo se il firmatario della comunicazione è un soggetto diverso dal beneficiario) | |
| Codice fiscale | <input type="text"/> |
| Codice carica | <input type="text"/> |
| <p>CON LA FIRMA SI AUTORIZZA L'AGENZIA DELLE ENTRATE A RENDERE VISIBILE IL PROPRIO CODICE FISCALE AL CESSIONARIO, AL FORNITORE CHE APPLICA LO SCONTO E AI LORO INCARICATI DEL TRATTAMENTO DEI DATI</p> | |
| Firma del beneficiario (o di chi lo rappresenta) | <input type="text"/> |
| CONDOMINIO (da compilare solo in presenza di interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio) | |
| Codice fiscale del condominio | <input type="text"/> |
| Condominio Minimo | <input type="checkbox"/> |
| Codice fiscale dell'amministratore di condominio o del condomino incaricato | <input type="text"/> |
| E-mail | <input type="text"/> |
| Firma | <input type="text"/> |
| IMPEGNO ALLA PRESENTAZIONE TELEMATICA - Riservato all'incaricato | |
| Codice fiscale dell'incaricato | <input type="text"/> |
| Data dell'impegno | <input type="text"/> |
| Firma dell'incaricato | <input type="text"/> |

La prima pagina della modulistica da compilare, mediante accesso ad Entratel con Spid o identificativo proprio, è dedicata ai **dati del contribuente** beneficiario degli interventi

che opta per cessione/sconto, ovvero ai **dati del condominio** (laddove gli interventi siano effettuati su parti comuni dell'edificio).

In particolare, per la comunicazione da parte dei condomini l'istanza va compilata con apposito software scaricabile sulla piattaforma Entratel all'indirizzo <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/sw-controllo-comunicaz-opzioni-interventi-edilizi-superbonus>.

Sempre nella prima pagina, vanno indicati i **dati dell'intermediario incaricato alla trasmissione** con relativa data dell'impegno e firma, che avviene in automatico con l'inoltro della modulistica.

DA COMPILARE SOLO IN PRESENZA DI SUPERBONUS

| VISTO DI CONFORMITÀ - Riservato al C.A.F. o al professionista abilitato | | | |
|---|----------------------|-----------------------------------|----------------------|
| Codice fiscale del responsabile del C.A.F. | <input type="text"/> | Codice fiscale del C.A.F. | <input type="text"/> |
| Codice fiscale del professionista | <input type="text"/> | | |
| Firma del responsabile del C.A.F. o del professionista | <input type="text"/> | | |
| ASSEVERAZIONE EFFICIENZA ENERGETICA | | | |
| Codice identificativo ENEA | <input type="text"/> | Polizza assicurativa | <input type="text"/> |
| ASSEVERAZIONE RISCHIO SISMICO | | | |
| Codice identificativo dell'asseverazione | <input type="text"/> | Codice fiscale del professionista | <input type="text"/> |
| | | Polizza assicurativa | <input type="text"/> |

La seconda parte della prima pagina è riservata all'**asseverazione fiscale da parte del professionista**, all'indicazione del codice identificativo dell'asseverazione tecnica presentata all'ENEA (per ogni stato di avanzamento) per efficienza energetica o sismabonus, ivi inclusa la presenza (obbligatoria) della polizza assicurativa.

| QUADRO A - INTERVENTO | | | | | | |
|---------------------------------|--|--|-------------------------------------|---|----------------------------------|----------------------|
| Tipologia di intervento | Intervento Superbonus | Intervento su immobile con restrizioni edilizie - Superbonus | N. unità presenti nel condominio | Importo complessivo della spesa sostenuta (nei limiti previsti dalla legge) | Anno di sostenimento della spesa | Periodo 2020 |
| <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> ,00 | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Stato di avanzamento dei lavori | Protocollo telematico di trasmissione della 1ª comunicazione | | 1° anno di sostenimento della spesa | | | |
| <input type="text"/> | <input type="text"/> | | <input type="text"/> | | | |

| QUADRO B - DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'INTERVENTO | | | | | |
|--|----------------------|--------------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------|
| Codice Comune | <input type="text"/> | Tipologia immobile (T/U) | <input type="text"/> | Sezione Urbana/ Comune catastale | <input type="text"/> |
| Foglio | <input type="text"/> | Particella | <input type="text"/> | Subalterno | <input type="text"/> |

La seconda parte della modulistica va compilata attentamente, perché è di fatto l'**identificazione della pratica** per la quale si chiede il riconoscimento del credito.

Il **quadro A** identifica la **tipologia di intervento**, per la cui identificazione fanno fede le istruzioni alla compilazione della modulistica, prestando attenzione ad indicare sempre - in una pratica di superbonus - i codici 1 o 2 che riguardano i necessari interventi trainanti: presupposto per la maturazione del credito da superbonus.

Per ogni tipologia di intervento previsto è necessario compilare una modulistica completa. Ad esempio, se si desidera procedere con un intervento per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale esistente (codice 2, come da tabella seguente) e con un intervento di sostituzione degli infissi (codice 5, come da tabella seguente), bisognerà inviare due modulistiche distinte. Ogni intervento, inoltre, racchiude la sommatoria delle spese effettuate.

| CODICE INTERVENTO | TIPOLOGIA INTERVENTO | INTERVENTO SUPERBONUS |
|---|--|-----------------------|
| INTERVENTI EFFETTUATI SULLE UNITÀ IMMOBILIARI O SU PARTI COMUNI DI UN EDIFICIO | | |
| INTERVENTI TRAINANTI SUPERBONUS | | |
| 1 | Intervento di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% | |
| 2 | Intervento per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti | |
| INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA | | |
| 3 | Intervento di riqualificazione energetica su edificio esistente | |
| 4 | Intervento su involucro di edificio esistente (tranne l'acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi) | X |
| 5 | Intervento di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi | X |
| 6 | Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione \geq classe A | X |
| 7 | Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione \geq classe A+ sistemi di termoregolazione o con generatori ibridi o con pompe di calore; intervento di sostituzione di scaldacqua | X |
| 8 | Intervento di installazione di pannelli solari/collettori solari | X |
| 9 | Acquisto e posa in opera di schermature solari | X |
| 10 | Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale a biomasse combustibili | X |
| 11 | Acquisto e posa in opera di sistemi di microgenerazione in sostituzione di impianti esistenti | X |
| 12 | Acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per controllo da remoto (Sistemi building automation) | X |

L'importo da indicare nel quadro A si intende comprensivo di IVA e al netto di superbonus del 10%, ovvero va indicata l'effettiva spesa sostenuta. Nel caso in cui sia stato effettuato un invio precedente per uno stato di avanzamento, il successivo stato di avanzamento richiesto (ovvero il saldo dell'intervento) dovrà obbligatoriamente comportare l'indicazione del protocollo della precedente comunicazione, in modo da collegare gli interventi tra loro a titolo di continuazione dell'intervento. Il **quadro B**, invece, identifica l'**immobile oggetto dell'intervento su cui matura il credito**.

| QUADRO C - OPZIONE | | | | |
|---|---|---|---|---|
| SEZIONE I - BENEFICIARIO | | | | |
| TIPOLOGIA DI OPZIONE (barrare solo una casella) | | | | |
| A CONTRIBUTO SOTTO FORMA DI SCONTO <input type="checkbox"/> | | B CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA <input type="checkbox"/> | | |
| Importo complessivo del credito ceduto o del contributo sotto forma di sconto (pari alla detrazione spettante) | Credito ceduto pari all'importo delle rate residue non fruito | N. rate residue | | |
| <input type="text" value=""/> | <input type="text" value=""/> | <input type="text" value=""/> | | |
| SEZIONE II - SOGGETTI BENEFICIARI (questa sezione va compilata solo in presenza di interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio) | | | | |
| | Codice fiscale | Tipologia di opzione | Spesa sostenuta (nei limiti previsti dalla legge) | Ammontare del credito ceduto/contributo sotto forma di sconto |
| 1 | <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="text" value=""/> | <input type="text" value=""/> |
| 2 | <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="text" value=""/> | <input type="text" value=""/> |
| 3 | <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="text" value=""/> | <input type="text" value=""/> |
| 4 | <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="text" value=""/> | <input type="text" value=""/> |

Il **quadro C** è dedicato all'opzione prescelta:

- sconto in fattura con relativa cessione, quindi, al fornitore che ha effettuato lo sconto;
- cessione laddove il fornitore è stato regolarmente saldato e il contribuente intende cedere il proprio credito a terzi, ivi compresi istituti bancari e finanziari.

La cessione può essere anche parziale, ovvero in rate minori di 5 rispetto a quanto previsto dalla norma. Se, ad esempio, il contribuente intende detrarre in proprio una annualità del credito e cedere, poi, le altre 4, dovrà indicare il numero delle rate residue che intende cedere.

| QUADRO D - DATI DEI CESSIONARI O DEI FORNITORI CHE APPLICANO LO SCONTO | | | | |
|--|--|--------------------------------|---|--------------------------|
| (il quadro va compilato solo se è intervenuta l'accettazione da parte del soggetto indicato) | | | | |
| | Codice fiscale del cessionario o del fornitore che applica lo sconto | Data di esercizio dell'opzione | Ammontare del credito ceduto/contributo sotto forma di sconto | Tipologia cessionario |
| 1 | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text" value=""/> | <input type="checkbox"/> |
| 2 | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text" value=""/> | <input type="checkbox"/> |
| 3 | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text" value=""/> | <input type="checkbox"/> |
| 4 | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text" value=""/> | <input type="checkbox"/> |

Il **quadro D** va compilato con gli **estremi del soggetto a cui il credito verrà ceduto**, indicando, altresì, la tipologia del cessionario secondo le istruzioni alla compilazione. Si ricorda che il **termine ultimo per l'invio**, a pena di decadenza, è il **16 marzo dell'anno successivo** a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione.

Al momento della ricezione delle comunicazioni, l'Agenzia opera una serie di controlli, partendo dai dati trasmessi all'ENEA e dalla conformità degli stessi alla istanza prodotta. Ad esempio, vengono verificati: la correttezza formale e la completezza dei dati;

la presenza del visto di conformità e dell'asseverazione; il rispetto dei limiti di spesa e di detrazione, in relazione alle diverse tipologie di intervento. A conclusione dei controlli, il **credito cedibile** sarà messo **a disposizione** sulla **pagina dell'Agenzia delle Entrate del contribuente**, che di fatto provvederà a validare la cessione così come inoltrata dal professionista. Tale **credito**, effettivamente **ceduto**, sarà visibile sulla **pagina Entratel del cessionario**, che potrà a questo punto utilizzarlo in proprio ovvero ricederlo a terzi.

2. CREDITI CEDIBILI

Gli interventi soggetti a crediti cedibili sono i seguenti:

- Interventi trainanti e trainati che beneficiano del superbonus;
- Interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari, nonché dei precedenti interventi e di quelli di manutenzione ordinaria effettuati sulle parti comuni degli edifici;
- Interventi di riqualificazione energetica rientranti nell'ecobonus, quali, per esempio, gli interventi di sostituzione degli impianti di riscaldamento o delle finestre comprensive di infissi, gli interventi sulle strutture o sull'involucro degli edifici, nonché quelli finalizzati congiuntamente anche alla riduzione del rischio sismico;
- Interventi per l'adozione di misure antisismiche rientranti nel sismabonus;
- Installazione di impianti fotovoltaici;
- Interventi di installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

3. IL DECRETO-LEGGE N. 157/2021 (CD. DECRETO "ANTIFRODI")

Con l'entrata in vigore, lo scorso 12 novembre a seguito della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale n. 269 dell'11 novembre 2021, del decreto-legge n.157/2021 recante misure urgenti per il contrasto alle frodi nel settore delle agevolazioni fiscali ed economiche, i professionisti abilitati alla verifica della congruità delle spese per gli interventi oggetto del presente documento dovranno prestare maggiore attenzione nel momento in cui applicano il visto di conformità o effettuano cessioni del credito.

Il provvedimento prevede, infatti, che:

- il visto di conformità si applichi anche per l'utilizzo della detrazione nella dichiarazione dei redditi per il superbonus, ad eccezione della dichiarazione precompilata e del modello 730 effettuato tramite il sostituto d'imposta che presta l'assistenza fiscale;
- il visto di conformità sia esteso anche agli interventi di manutenzione straordinaria e di efficienza energetica per cessione/sconto in fattura;
- per tutti gli invii di cessione del credito, l'Agenzia delle Entrate possa sospendere (per massimo 30 giorni) gli effetti della comunicazione per un controllo di eventuali profili di rischio.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

| AGEVOLAZIONE | VISTO DI CONFORMITÀ | | ATTESTAZIONE DELLA CONGRUITÀ SPESE | |
|--|--|---|---|--|
| | PRIMA DEL 12/11/2021 | DOPO IL 12/11/2021 | PRIMA DEL 12/11/2021 | DOPO IL 12/11/2021 |
| SUPERBONUS Art. 119 del decreto Rilancio | | Utilizzo in dichiarazione dei redditi | Utilizzo in dichiarazione dei redditi | Utilizzo in dichiarazione dei redditi |
| | Cessione del credito o sconto in fattura | Cessione del credito o sconto in fattura | Cessione del credito o sconto in fattura | Cessione del credito o sconto in fattura |
| BONUS DIVERSI DAL SUPERBONUS Art. 121, comma 2, del decreto Rilancio | | Cessione del credito o sconto in fattura | | |

Fonte: Circolare Agenzia delle Entrate n. 16/E del 29/11/2021

Dipartimento Scientifico

**Fondazione Studi
Consulenti del Lavoro**
Consiglio Nazionale dell'Ordine

A cura di:

Sergio Giorgini (coordinamento)

Enzo Summa