



Ai gentili clienti e Loro Sedi

Novità del DL 50/2022 (c.d. DL "aiuti") in materia di superbonus e cessione detrazioni edilizie

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che, in materia di detrazioni edilizie, il DL 17.5.2022 n. 50 stabilisce che: i) per gli **interventi effettuati su edifici unifamiliari e unità immobiliari** "indipendenti e autonome" site in edifici plurifamiliari dalle persone fisiche di cui all'art. 119 co. 9 lett. b) del DL 34/2020, **la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute entro il 31.12.2022**, a condizione che alla data del 30 settembre 2022 (in precedenza il termine era fissato al 30.6.2022) siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo, **nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non agevolati con il superbonus**; ii) **la cessione "finale"** dei crediti d'imposta derivanti da interventi edilizi di cui all'art. 121 co. 2 del DL 34/2020 **è possibile per le banche e società del gruppo bancario a favore dei loro correntisti** che sono anche "clienti professionali privati". Ai sensi dell'art. 57 co. 3 del DL 50/2022, **questa cessione a correntisti "clienti professionali"**, aggiuntiva o alternativa alle altre consentite dal medesimo art. 121 del DL 34/2020, **può riguardare i crediti di imposta che si sono originati in forza di comunicazioni di esercizio delle opzioni di sconto sul corrispettivo** o di (prima) cessione del credito **presentate telematicamente a decorrere dall'1.5.2022**. Con la FAQ 19.5.2022 sono state inoltre rese importanti **precisazioni circa la portata applicativa del divieto di cessione parziale dei crediti derivanti dalle opzioni** (prima cessione o c.d. "sconto sul corrispettivo) **relative alle detrazioni edilizie**, ex art. 121 co. 1-quater del DL 34/2020, nonché sulla **tracciabilità dei crediti stessi**.

Premessa

L'art. 14 del DL 17.5.2022 n. 50 (c.d. DL "Aiuti"), modificando gli artt. 119 e 121 del DL 34/2020, ha previsto rilevanti **novità che impattano sulla disciplina del superbonus del 110% e della cessione dei crediti d'imposta derivanti dalle detrazioni edilizie**. In particolare, tali modifiche prevedono:

- per **gli interventi effettuati su edifici unifamiliari e unità immobiliari "indipendenti e autonome"** site in edifici plurifamiliari dalle persone fisiche di cui all'art. 119 co. 9 lett. b) del DL 34/2020, **la proroga al 30.9.2022 del termine per l'esecuzione di lavori per almeno il 30%** dell'intervento complessivo, richiesto **per fruire del superbonus del 110%** anche **per le spese sostenute sino al 31.12.2022**;
- **una cessione "finale" dei crediti d'imposta relativi alle detrazioni "edilizie"** di cui all'art. 121 del DL 34/2020 **da parte di banche e società del gruppo bancario a favore dei correntisti propri o della banca capogruppo**, purché questi rientrino nel novero dei **"clienti professionali privati"** ex art. 6 co. 2-quinquies del DLgs. 58/98.

Osserva

Con la FAQ 19.5.2022 sono state inoltre rese importanti **precisazioni circa la portata applicativa del divieto di cessione parziale dei crediti derivanti dalle opzioni** (prima cessione o c.d. "sconto sul corrispettivo) **relative alle detrazioni edilizie**, ex art. 121 co. 1-quater del DL 34/2020, nonché sulla **tracciabilità dei crediti stessi**.

Proroga del termine di ultimazione del 30% dei lavori per edifici unifamiliari e unità immobiliari "indipendenti e autonome"

La prima novità recata dall'art. 14 co. 1 lett. a) del DL 50/2022 riguarda la modifica all'art. 119 co. 8-bis del DL 34/2020, che prevede, per determinati soggetti e in presenza di specifici requisiti, **delle finestre temporali "ampliate" per il sostenimento delle spese che accedono al superbonus del 110%** ex art. 119 del DL 34/2020 (ordinariamente circoscritto alle spese sostenute dall'1.7.2020 al 30.6.2022).

In particolare, in riferimento agli **interventi realizzati**, ex art. 119 co. 9 lett. b) del DL 34/2020, da **persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su **edifici unifamiliari e unità immobiliari "indipendenti e autonome"** site in edifici plurifamiliari, tale modifica normativa **proroga dal 30.6.2022 al 30.9.2022 il termine entro il quale devono essere realizzati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo**, requisito richiesto

affinché possano essere agevolate con superbonus del 110% anche le spese sostenute oltre il 30.6.2022 e sino al 31.12.2022.

Osserva

L'art. 14 co. 1 lett. a) del DL 50/2022 precisa inoltre **che nel computo del 30% possono essere compresi anche i lavori per i quali non spetta il superbonus del 110%**. La disposizione recepisce quanto già chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la risposta a interpello 24.11.2021 n. 791 e la FAQ 3.2.2022.

Cessione "finale" dei crediti d'imposta da parte di banche e società del gruppo bancario

La seconda novità recata dall'art. 14 co. 1 lett. b) del DL 50/2022 concerne **la disciplina delle cessioni dei crediti derivanti dall'opzione, in materia di detrazioni edilizie, di cessione del credito relativo alla detrazione fiscale spettante o di sconto in fattura** di cui all'art. 121 del DL 34/2020. In particolare, secondo **il nuovo assetto normativo**:

- **è consentita una prima cessione**, da parte del beneficiario della detrazione o del fornitore che ha applicato lo sconto in fattura, **nei confronti di chiunque**;
- a questa possono **seguire due ulteriori cessioni nei confronti di soggetti "vigilati"** (banche ed intermediari finanziari, società appartenenti ad un gruppo bancario, imprese di assicurazione);
- **in aggiunta** (quarta e ultima cessione), **oppure in alternativa** (cioè prima che siano state "esaurite" le cessioni possibili), **viene consentita alle banche o alle società appartenenti ad un gruppo bancario la cessione del credito a favore di cessionari che siano correntisti della banca cedente** (o della banca capogruppo della società cedente appartenente al gruppo bancario), purché tali correntisti rientrino nel novero dei clienti professionali privati di cui all'art. 6 co. 2-quinquies del DLgs. 58/98.

Osserva

A norma dell'art. 57 co. 3 del DL 50/2022, quest'ultima ipotesi di **cessione nei confronti dei correntisti "clienti professionali" trova applicazione per i crediti di imposta che derivano da comunicazioni di esercizio delle opzioni di sconto sul corrispettivo o di (prima) cessione del credito trasmesse telematicamente dall'1.5.2022**.

Divieto di cessione parziale dei crediti limitato all'importo della singola rata annuale

Con la FAQ 19.5.2022, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che, in fase di caricamento sulla Piattaforma, **i crediti derivanti dalle prime cessioni o dagli sconti in fattura**, ex art. 121 del DL 34/2020, **saranno suddivisi in rate annuali di pari importo**, in base alla tipologia di detrazione e all'anno di sostenimento della spesa.

Il divieto di cessione parziale del credito ex art. 119 co. 1-quater del DL 34/2020 **deve intendersi riferito alle singole rate annuali in cui è stato suddiviso il credito ceduto dal titolare della detrazione.**

A ciascuna rata annuale **viene attribuito un codice univoco**, visibile sulla Piattaforma, che, ai fini della tracciatura delle operazioni, **verrà indicato nelle eventuali successive cessioni delle singole rate.**

Pertanto:

- **le cessioni successive potranno avere ad oggetto** (per l'intero importo) **anche solo una o alcune delle rate di cui è composto il credito;**
- **le altre rate** (sempre per l'intero importo) **potranno essere cedute anche in momenti successivi, ovvero utilizzate in compensazione tramite modello F24** (in tale ultima eventualità, anche in modo frazionato);
- **le singole rate non potranno essere oggetto di cessione parziale o in più soluzioni.**

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti