

**AREA SITO:** BLOG  
**CATEGORIA:** Superbonus 110%  
**TITOLO:** Bonus edilizi: ultime novità  
**DATA:** 27 maggio 2022  
**AUTORE:** dott. Luigi Dalla Vecchia



---

Continua, oramai incessantemente, il susseguirsi di novità e modifiche normative relative al c.d. “superbonus” e ai bonus edilizi in genere; nel presente contributo, verranno commentate quelle più rilevanti dell’ultimo periodo.

Buone notizie arrivano con riguardo al mercato delle cessioni dei crediti relativi alle detrazioni edilizie, che dopo aver vissuto una fase di stasi a causa delle restrizioni via via introdotte a livello normativo, dovrebbe riprendere vita grazie alle recenti novità; il blocco, come già peraltro descritto in un nostro precedente intervento, si era creato in conseguenza del limite posto al numero delle cessioni concesse: una prima libera (effettuabile cioè a chiunque), cui ne potevano seguire solo ulteriori due ma solo a soggetti qualificati (banche e intermediari finanziari in primis). La novità da ultimo introdotta, applicabile a tutte le opzioni di cessione trasmesse dal 01/05/2022, consente invece alle banche di poter sempre cedere in qualunque momento i crediti acquistati, senza facoltà di ulteriore cessione, ai clienti professionali privati che siano correntisti della banca o della capogruppo; per clienti professionali si intendono i clienti che possiedono l’esperienza, le conoscenze e le competenze per prendere le proprie decisioni in materia di investimenti e per valutare i rischi che assumono (es.: banche, imprese di investimento, imprese di assicurazione, fondi pensione, imprese di grandi dimensioni, investitori istituzionali, ecc.). La possibilità, concessa alle banche, di rivendere agevolmente i crediti ai correntisti professionali, è inoltre amplificata da una recente apertura arrivata dall’agenzia delle entrate, la quale ha chiarito che le cessioni possono avere ad oggetto non già l’intero importo del credito, ma anche solo una (o più) delle annualità di cui il credito si compone (corrispondenti alle rate annuali in cui va fruita la detrazione: es. 5 per il superbonus, 10 per le ristrutturazioni, e così via); rimane invece vietata la cessione di frazioni della singola annualità.



In questo modo per le banche risulterà sicuramente più semplice trovare dei correntisti professionali interessati a comprare anche una sola annualità del credito invece che l'intero ammontare del credito stesso; il rovescio della medaglia è che le banche stanno rivedendo i prezzi praticati per l'acquisto dei crediti in quanto, poiché nella maggior parte dei casi l'acquisto avviene in vista di una successiva rivendita e non dell'utilizzo diretto da parte della banca, le banche, nel formulare il prezzo di acquisto, devono necessariamente considerare il margine da riconoscere all' acquirente.

Rimanendo in tema di cessioni, pare opportuno riportare una recente precisazione fornita dall'agenzia delle entrate con la risposta a interpello 279/2022 e cioè che è possibile, a certe condizioni, combinare la cessione del credito con la detrazione diretta in dichiarazione: l'agenzia di fatto dà rilievo alle tipologie di intervento corrispondenti ai codici da utilizzare nel modello di cessione (es.: 1-isolamento trainante, 2-sostituzione impianti trainante, 5-sostituzione infissi, 17-ristrutturazioni, 18-facciate, 19-installazione fotovoltaico, 20-sistemi accumulo, 21-colonnine ricarica, ecc.), affermando che è ammesso cedere il credito calcolato sulle spese sostenute nell'anno solo per alcune tipologie di codice intervento e invece portare in detrazione le spese sostenute nell'anno per altre tipologie di codice intervento: così, ad esempio, si potrà cedere il credito dell'anno riferito all'intervento trainante di isolamento e portare in detrazione invece le spese sostenute nell'anno per il fotovoltaico.

Infine, rimanendo in tema di cessioni, si ricorda che è ormai spirato il termine del 29 aprile entro cui, nella generalità dei casi, doveva essere comunicata all'agenzia delle entrate l'opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura relativi alle spese sostenute nel 2021 e alle rate residue delle spese 2020; tuttavia, per effetto di una norma introdotta nel "decreto bollette", i soggetti passivi Ires e i titolari di partita iva che inviano la dichiarazione dei redditi entro il 30 novembre possono effettuare tale comunicazione entro il prossimo 15 ottobre.

Per quanto riguarda invece le prossime scadenze, si segnala che è stata estesa la proroga del superbonus in relazione agli interventi eseguiti da persone fisiche su unità unifamiliari o unità indipendenti site in edifici plurifamiliari: per tali interventi, infatti, la scadenza del superbonus, fissata al 30/06/2022, era già stata prorogata al 31/12/2022 ma a condizione che alla data del 30/06/2022 fossero effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo; ora il "decreto aiuti" ha invece prorogato al 30/09/2022 il termine entro cui realizzare lavori pari ad almeno il 30% dell'intervento complessivo per poter fruire del superbonus fino al 31/12/2022, peraltro precisando che in tale conteggio possono essere inclusi anche gli importi riferiti a lavori non rientranti nel superbonus. Si ricorda, peraltro, che il calcolo del 30% deve essere effettuato avendo riguardo ai lavori effettuati, a prescindere dai pagamenti.

In conclusione, per le unità unifamiliari e le unità indipendenti di edifici plurifamiliari la detrazione 110% spetta sicuramente sulle spese sostenute fino al 30/06/2022; le spese sostenute oltre tale data, ed entro il

31/12/2022, godono invece del superbonus solo se al 30/09/2022 sarà realizzato il 30% dei lavori; chiaramente se tale condizione non sarà rispettata, sarà comunque possibile fruire dei bonus ordinari per le spese sostenute oltre il 30/06/2022, così come spetteranno i bonus ordinari per le spese sostenute oltre il 31/12/2022 anche nell'ipotesi di raggiungimento del 30% al 30/09/2022.

Infine, ricordiamo che per i lavori avviati successivamente al 27 maggio 2022, di importo complessivamente superiore a 70.000 euro, ai fini della fruizione del superbonus (ma anche dei bonus edilizi minori) è obbligatoria l'indicazione, tanto nell'atto di affidamento dei lavori quanto nelle fatture, che i lavori edili sono eseguiti da datori di lavoro che applicano i contratti collettivi del settore edile, pena la pesantissima sanzione della perdita dei bonus; con la recente circolare 19/E del 27/05/2022, l'agenzia delle entrate ha fornito alcuni chiarimenti in relazione a tale obbligo: anzitutto ha precisato che il limite dimensionale dei 70.000 euro va parametrato al valore dell'opera complessiva e non solo ai lavori edili, fermo restando che l'obbligo di applicazione dei contratti collettivi di settore è ovviamente riferito ai lavori edili. Sempre nella stessa circolare, l'agenzia ha precisato che l'obbligo va rispettato anche in caso di ricorso ad un general contractor o in caso di subappalto: in questi casi nel contratto di affidamento con il general contractor o con le imprese che intenderanno subappaltare i lavori, devono essere indicati i contratti che possono essere applicati, mentre nei successivi contratti stipulati con tali soggetti e nelle fatture andrà indicato il contratto concretamente applicato.

Si è già detto che le sanzioni connesse all'inosservanza di tale obbligo sono pesantissime, comportando la perdita del bonus; l'agenzia sul punto precisa tuttavia che la mancata indicazione del contratto collettivo applicato nelle fatture non comporta la decadenza dei benefici fiscali a condizione tuttavia che l'indicazione sia presente nell'atto di affidamento; in tali casi, ai fini del rilascio del visto di conformità, qualora richiesto, sarà necessario procurarsi una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà rilasciata dall'impresa con la quale la stessa attesti il contratto applicato nell'esecuzione dei lavori edili relativi alla fattura.

Infine, l'agenzia precisa che l'obbligo in commento sussiste solo se vi sono dipendenti, e dunque non si applica agli imprenditori individuali (anche avvalendosi di collaboratori familiari) né ai soci di società di persone o di capitali che prestano la loro attività lavorativa non in qualità di dipendenti.

SEGUICI SU



Se desideri ricevere gratuitamente tutti i nostri post di approfondimento, **SEGUICI SU LINKEDIN:**

aprire il link: <https://www.linkedin.com/company/sistemassociati>

cliccare: "segui"