

Articoli 14 commi 1, 1-bis e 2 e 57, comma 3
(Proroga Superbonus e modifiche alla cessione del credito e norma transitoria)

L'articolo 14 proroga di tre mesi il termine previsto per realizzare il 30 per cento dei lavori effettuati sulle unità immobiliari dalle persone fisiche, soglia necessaria per avvalersi nel 2022 dell'applicazione della detrazione cd. Superbonus al 110 per cento. La norma precisa altresì che il conteggio del 30 per cento va riferito all'intervento nel suo complesso, comprensivo anche dei lavori non agevolati al 110 per cento.

La disposizione interviene anche sulla disciplina della cessione del credito, stabilendo che alle banche, ovvero alle società appartenenti ad un gruppo bancario iscritto all'albo tenuto dalla Banca d'Italia, è sempre consentita la cessione a favore di soggetti diversi dai consumatori o utenti.

Il comma 3 dell'articolo 57 del provvedimento in esame precisa che le nuove norme in materia di cedibilità del credito si applicano alle comunicazioni della prima cessione o dello sconto in fattura inviate all'Agenzia delle entrate a partire dal 1° maggio 2022.

La legge di bilancio 2022 (articolo 1, comma 28, lett. e)) ha sostituito interamente il comma 8-bis dell'articolo 119 del decreto legge n.34 del 2020 che disciplina la misura della detrazione del Superbonus 110 per cento prevedendo sia dei nuovi termini per avvalersi dell'agevolazione fiscale, che una rimodulazione della percentuale della detrazione stessa per alcuni soggetti beneficiari. In particolare, il terzo periodo del comma 8-bis, come modificato, prevede che per gli interventi effettuati su unità immobiliari dalle persone fisiche, l'agevolazione fiscale spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022 a condizione che alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo (non specificando se si tratta del totale del solo intervento complessivo agevolato al 110 per cento o di tutte le opere da compiere, anche quelle fuori dal beneficio dell'articolo 119).

Si ricorda che nel testo originario del disegno di legge di bilancio 2022 la proroga al 31 dicembre 2022 era prevista per i soli interventi effettuati su unità immobiliari adibite ad abitazione principale dalle persone fisiche, che presentavano un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 25.000 euro annui.

• **Superbonus**

L'articolo 119 del decreto legge n.34 del 2020 (cd. decreto Rilancio) introduce una detrazione pari al 110% delle spese relative a specifici interventi di efficienza energetica (anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione) e di misure antisismiche sugli edifici (anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici). La detrazione è ripartita dagli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo e in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta dal 1° gennaio 2022.

La detrazione può essere chiesta per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente sostenute dal 1° luglio 2020 fino al 30 giugno 2022 (nuovo termine introdotto dal comma 66 della legge di bilancio 2021) per interventi effettuati sulle parti comuni di edifici condominiali su unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari, nonché sulle singole unità immobiliari (fino ad un massimo di due). Il medesimo comma 66 chiarisce che un'unità immobiliare può ritenersi funzionalmente indipendente qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale.

Il comma 28 della legge di bilancio 2022 ha ulteriormente modificato la disciplina, introducendo una serie di proroghe della misura con scadenze differenziate in base al soggetto beneficiario. In sintesi per gli interventi effettuati:

- dai condomini,
- dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio,
- dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale, dalle organizzazioni di volontariato e le associazioni di promozione sociale iscritte negli appositi registri,
- il beneficio, da ripartire in quattro quote annuali di pari importo, spetta ancora nella misura del 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023, nella misura ridotta al 70% per le spese sostenute nel 2024 e in quella ulteriormente ridotta al 65% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2025.

Tale beneficio si applica anche agli interventi effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione.

- da persone fisiche sugli edifici unifamiliari, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022 a condizione che al 30 giugno siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo;
- dagli Iacp su immobili, di proprietà o gestiti per conto dei comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica, ovvero dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa su immobili assegnati in godimento ai propri soci, la

detrazione è confermata al 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023, purché, al 30 giugno 2023, siano stati eseguiti lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo.

Per gli interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici dal 1° aprile 2009, laddove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, la detrazione spetta comunque nella misura del 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2025.

Gli interventi “trainanti” per i quali è previsto il Superbonus sono:

- interventi di isolamento termico sugli involucri;
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni;
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti;
- interventi antisismici.

A queste tipologie di spese trainanti, si aggiungono altri interventi, a condizione però **che siano eseguiti congiuntamente ad almeno un intervento trainante (interventi trainati)**.

Rientrano in questa categoria: interventi di efficientamento energetico, installazione di impianti solari fotovoltaici, infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici nonché interventi di eliminazione delle barriere architettoniche.

Per una panoramica dettagliata della disciplina del superbonus si rinvia alla lettura del dossier: Il superbonus edilizia al 110 per cento - aggiornamento al decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21 realizzato dal Servizio Studi della Camera dei deputati e alla Circolare n. 23/E del 23 giugno 2022 dell’Agenzia delle entrate.

Sull’applicazione della misura, si segnala che, secondo i dati presentati dall’Enea nel suo Rapporto sul Superbonus 110%, al **31 maggio 2022**, erano in corso 172.450 interventi edilizi incentivati, per circa 30,6 miliardi di investimenti ammessi a detrazione che porteranno a detrazioni per 33,7 miliardi di euro. Sono 26.663 i lavori condominiali avviati (65,4% già ultimati), che rappresentano il 48,9 % del totale degli investimenti, mentre i lavori negli edifici unifamiliari e nelle unità immobiliari funzionalmente indipendenti sono rispettivamente 91.444 (73,8% già realizzati che rappresentano il 33,8% del totale investimenti) e 54.338 (76,5% realizzati che rappresentano il 17,3% degli investimenti). La regione con più lavori avviati è la Lombardia (26.432 edifici per un totale di oltre 5 miliardi di euro di investimenti ammessi a detrazione), seguita dal Veneto (21.555 interventi e 2,9 miliardi di euro d’investimenti) e dal Lazio (15.504 interventi già avviati e 2,8 miliardi di euro di investimenti).

La disposizione in esame, **comma 1, lettera a)**, sostituendo il secondo periodo del richiamato comma 8-bis, **proroga** il sopra citato **termine** previsto per avvalersi della detrazione a seguito di lavori realizzati su unità immobiliari da persone fisiche. La norma in esame stabilisce infatti che per gli interventi effettuati su unità immobiliari dalle persone fisiche al di fuori dell’esercizio di attività di impresa, arti e professioni, la detrazione del 110 per cento spetta anche per **le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022, a condizione che alla data del 30 settembre 2022** (anziché 30 giugno 2022)

siano stati effettuati lavori per **almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo**.

Come evidenziato anche nella Relazione illustrativa che accompagna il testo, si tratta in particolare dei lavori realizzati sostanzialmente per interventi sugli **edifici unifamiliari** o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari a condizione che siano **funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno**.

Circa l'ambito applicativo della norma si consiglia la lettura della Circolare 24/E del 2020 dell'Agenzia delle entrate dove, tra l'altro, si precisa che: per edificio unifamiliare si intende un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare. Una unità immobiliare può ritenersi «funzionalmente indipendente» qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva. La presenza, inoltre, di un «accesso autonomo dall'esterno», presuppone, ad esempio, che «l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva». Le «unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari», alle quali la norma fa riferimento, vanno individuate verificando la contestuale sussistenza del requisito della «indipendenza funzionale» e dell'«accesso autonomo dall'esterno», a nulla rilevando, a tal fine, che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio. Pertanto, l'unità abitativa all'interno di un edificio plurifamiliare dotata di accesso autonomo fruisce del Superbonus autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un condominio o disponga di parti comuni con altre unità abitative (ad esempio il tetto).

La norma precisa altresì che, **ai fini del computo del 30 per cento dell'intervento complessivo, possono essere compresi anche i lavori non agevolati** ai sensi dell'articolo 119 (ovvero non solo gli interventi trainanti e trainati sopra descritti). Pertanto i lavori necessari per la realizzazione dell'intervento complessivo non devono essere separatamente computati nel conteggio del 30 per cento, ma deve essere valutata la **generalità dei lavori in corso**, comprendendo anche gli interventi diversi da quelli rientranti nel Superbonus.

A tale proposito, si ricorda che l'Agenzia delle entrate, in una risposta a una FAQ del 3 febbraio 2022 che chiedeva conferma che per il calcolo del 30% dei lavori complessivi, tale percentuale vada “commisurata all'intervento complessivamente considerato” (risposta ad interpello n. 791/2021) comprendendo, quindi, non solo tutti gli interventi programmati al 110%, **ma**

anche quelli a diverse percentuali di detrazione (es. spese di ristrutturazione detraibili al 50%), rispondeva che: “la risposta all’interpello n. 791/2021 si riferisce all’applicazione del comma 8-*bis* dell’articolo 119 del decreto rilancio, nella formulazione vigente al 31 dicembre 2021, riferito all’ampliamento temporale dell’agevolazione in taluni casi specifici. In particolare, la disposizione *pro tempore* vigente stabiliva che le persone fisiche al di fuori dell’esercizio di attività d’impresa o di arti e professioni, potevano fruire del *Superbonus* con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022. Ciò a condizione, tuttavia, che al 30 giugno di tale anno fossero stati effettuati almeno il 60 per cento dell’intervento complessivo. In tale contesto è stato, pertanto, precisato che, stante la formulazione della norma, la predetta percentuale andava commisurata **all’intervento complessivamente considerato e non solo ai lavori ammessi al Superbonus**. Tale criterio si ritiene **valido anche con riferimento alle nuove disposizioni contenute nel citato comma 8-*bis*** dell’articolo 119 del decreto Rilancio, come sostituito dalla legge di bilancio 2021”.

La **lettera b), numero 1)**, come modificata dalla Camera dei deputati, sostituisce interamente l’ultimo periodo dell’articolo 121, **comma 1, lettera a)**, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, che consente di fruire delle agevolazioni fiscali in materia edilizia ed energetica mediante **sconto in fattura** (recuperato dai fornitori mediante credito di imposta cedibile) mentre il **numero 2)**, come modificato dalla Camera dei deputati, sostituisce (introducendo un periodo identico al numero 1)) l’ultimo periodo dell’articolo 121, **comma 1, lettera b)**, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, che consente di fruire delle agevolazioni mediante **credito di imposta cedibile**.

Con le modifiche introdotte si prevede che alle banche, ovvero alle società appartenenti ad un gruppo bancario iscritto all’albo di cui all’articolo 64 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, è **sempre consentita la cessione a favore di soggetti diversi dai consumatori o utenti** (ovvero da persone fisiche che agiscono per scopi estranei all’attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale) che abbiano stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa, ovvero con la banca capogruppo, senza facoltà di ulteriore cessione. In tal modo per le banche è possibile cedere il credito a tutti i soggetti loro clienti quindi a società, professionisti e partite Iva (con la sola eccezione dei consumatori).

Nel testo originario si stabiliva che alle sole banche, ovvero alle società appartenenti ad un gruppo bancario iscritto all’albo tenuto dalla Banca d’Italia (di cui all’articolo 64 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385), è **sempre consentita la cessione a favore dei clienti professionali privati** di cui all’articolo 6, comma 2-*quinquies*, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, che

abbiano stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa, ovvero con la banca capogruppo, senza facoltà di ulteriore cessione.

Il comma 1-bis precisa che le nuove disposizioni previste al comma 1, lettera b), numeri 1) e 2) **si applicano anche alle cessioni o sconto in fattura** comunicate all'Agenzia delle Entrate **prima della data di entrata in vigore della legge di conversione** del decreto in esame (fermo restando **il limite massimo delle cessioni** previsto al medesimo articolo 121, comma 1, lettere a) e b)).

Si evidenzia che tali interventi normativi sembrano accogliere, in parte, l'impegno contenuto nella risoluzione n. 6-00220, riferita al Documento di economia e finanza 2022, che chiedeva, tra l'altro, di prorogare il termine previsto dal comma 28, lettera e), dell'articolo 1, della legge di bilancio 2022 per le abitazioni unifamiliari, specificando che la percentuale del 30 per cento dell'intervento complessivo sia riferito al complesso dei lavori e non ai singoli lavori oggetto dell'intervento, valutando la possibilità di prevedere, da parte delle banche, il frazionamento del credito, qualora esso sia ceduto ai propri correntisti, anche in maniera frazionata per importo e annualità; a valutare la possibilità di cessione dei crediti di cui all'articolo 121 del decreto rilancio a soggetti diversi da banche, istituti finanziari e assicurazioni consentendo la cessione non solo ad esaurimento del numero delle possibili cessioni attualmente previste, ma anche prima.

In tema di frazionamento del credito si segnala una **FAO pubblicata il 19 maggio 2022** dall'Agenzia delle entrate che precisa che **il divieto di cessione parziale si intende riferito all'importo delle singole rate annuali** in cui è stato suddiviso il credito ceduto da ciascun soggetto titolare della detrazione; 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). Invece, le singole rate non potranno essere oggetto di cessione parziale o in più soluzioni. Le suddette disposizioni si applicano ai crediti derivanti dalle prime cessioni e dagli sconti in fattura comunicati all'Agenzia delle Entrate a partire dal 1° maggio 2022, che saranno caricati, come di consueto, entro il giorno 10 del mese successivo.

• Sconto in fattura e cessione del credito

L'articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020 (cd. Rilancio) consente, in origine per le spese sostenute negli anni 2020 e 2021, di usufruire di alcune agevolazioni fiscali in materia edilizia ed energetica (in prevalenza, aventi forma

di detrazione dalle imposte sui redditi) sotto forma di **sconti sui corrispettivi**, ovvero **crediti d'imposta cedibili ad altri soggetti**, comprese banche e intermediari finanziari, in deroga alle ordinarie disposizioni previste in tema di cedibilità dei relativi crediti.

Si permette in particolare, in favore di chi sostiene **spese in materia edilizia ed energetica** per le quali è previsto un meccanismo di **detrazione dalle imposte sui redditi**, di **usufruire** di tali agevolazioni sotto forma, **alternativamente**, di:

- un **contributo**, sotto forma di **sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo dovuto**, che viene **anticipato dai fornitori** che hanno effettuato gli interventi, il quale può recuperarlo **sotto forma di credito d'imposta**, con **facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti**;
- **per la cessione** di un credito d'imposta di pari ammontare, **originariamente cedibile in successione ulteriore ad altri soggetti**, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con trasformazione della detrazione in credito di imposta solo all'atto della cessione ad altri soggetti.

L'opzione si può esercitare in relazione a **ciascuno stato di avanzamento dei lavori**. In particolare, per gli interventi di cui all'articolo 119 del provvedimento in esame (cd. *ecobonus*, *sismabonus*, incentivi per il fotovoltaico e per l'installazione di colonnine elettriche) gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento.

Le norme suddette si applicano alle **spese relative agli interventi di**:

a) **recupero del patrimonio edilizio** (di cui all'articolo **16-bis, comma 1, lettere a) e b)**, del TUIR - Testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917): manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia sulle parti comuni dell'edificio o sulle singole unità immobiliari;

b) **efficienza energetica** (di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 e di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119 del decreto Rilancio);

c) **adozione di misure antisismiche** (di cui all'articolo 16, commi da *1-bis* e *1-ter* a *1-septies* del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, e di cui al comma 4 del richiamato articolo 119);

d) **recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti** (cd. *bonus facciate*) ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all'articolo 1, comma 219, della legge di bilancio 2020 (27 dicembre 2019, n. 160), ivi compresi i **lavori di rifacimento della facciata, che non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna**, e che riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio;

e) **installazione di impianti fotovoltaici**, di cui al già richiamato articolo *16-bis*, comma 1, lettera *h)* del TUIR e di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 119 del decreto Rilancio;

f) installazione di **colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici** (di cui all'articolo *16-ter* del richiamato decreto-legge n. 63 del 2013 e di cui al comma 8 dell'articolo 119);

f-bis) **superamento ed eliminazione di barriere architettoniche** di cui all'articolo 119-ter del decreto legge 34 del 2020).

I crediti d'imposta cedibili sono utilizzati **in compensazione** (ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241), sulla base delle rate residue di detrazione non fruite, e **con la stessa ripartizione in quote annuali** con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione. La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno **non può essere usufruita negli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso.**

L'Agenzia delle entrate ha attuato le relative norme con il provvedimento dell'8 agosto 2020 e con il provvedimento del 29 luglio 2021.

Successivamente, il **decreto-legge n. 157 del 2021** ha rafforzato i presidi per la fruizione di alcuni crediti d'imposta e delle detrazioni per lavori edilizi, anche attraverso lo sconto in fattura e la cessione del credito.

In sintesi, le disposizioni del predetto decreto-legge:

- **hanno esteso l'obbligo del visto di conformità** anche al **caso in cui il c.d. Superbonus** sia **utilizzato in detrazione nella dichiarazione dei redditi**, fatta eccezione per il caso in cui la dichiarazione è presentata direttamente dal contribuente, attraverso l'utilizzo della dichiarazione precompilata predisposta dall'Agenzia delle entrate ovvero tramite il sostituto d'imposta che presta l'assistenza fiscale;
- hanno previsto che per stabilire la **congruità dei prezzi**, da asseverarsi da un tecnico abilitato, occorre fare riferimento anche ai valori massimi stabiliti, per talune categorie di beni, con **decreto del Ministro della transizione ecologica**;
- **hanno introdotto l'obbligo del visto di conformità** anche in caso di **opzione per la cessione del credito o sconto in fattura relativa alle detrazioni fiscali per lavori edilizi** diversi da quelli che danno diritto al Superbonus 110% e **l'obbligo di asseverazione della congruità di prezzi**, da operarsi a cura dei tecnici abilitati;
- hanno riconosciuto all'Agenzia delle Entrate la possibilità di **sospendere**, per un periodo non superiore a trenta giorni, l'efficacia delle **comunicazioni telematiche** necessarie per l'esercizio dell'opzione della cessione del credito e dello sconto in fattura, nei casi in cui vengano riscontrati particolari profili di rischio;
- hanno **chiarito i poteri** dell'Agenzia delle entrate nell'ambito dei controlli su *Superbonus*, sconto in fattura, cessione del credito e sulle agevolazioni e i contributi a fondo perduto, da essa erogati, introdotti a seguito dell'emergenza epidemiologica da Covid-19, consentendo all'Agenzia di esercitare i poteri di **accertamento e controllo** delle imposte dei redditi e dell'IVA, consentendo di emanare un **atto di recupero** per gli importi dovuti e non versati.

Dopo l'emanazione del decreto-legge n. 157 l'Agenzia delle entrate ha pubblicato:

- **il 12 novembre 2021**, il nuovo **modello** per comunicare l'opzione per la cessione o lo sconto in fattura per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio;
- **il 29 novembre 2021**, la **Circolare n. 16/2021** che contiene i chiarimenti sulle **misure antifrode** introdotte dal menzionato decreto-legge n. 157;
- **il provvedimento del 1 dicembre 2021**, con la definizione dei criteri e delle modalità per la sospensione delle comunicazioni delle cessioni, anche successive alla prima, e delle opzioni inviate all'Agenzia delle entrate;

Sul punto è intervenuta poi **la legge di bilancio 2022** (articolo 1, comma 29 della legge n. 234 del 2021) che ha prorogato:

- agli anni **2022, 2023 e 2024** la facoltà dei contribuenti di usufruire delle detrazioni fiscali concesse per gli **interventi in materia edilizia ed energetica**, alternativamente, sotto forma di **sconto in fattura o credito d'imposta** cedibile anche a banche e intermediari finanziari;
- **al 31 dicembre 2025 la facoltà di optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura**, in luogo della detrazione fiscale, **per le spese sostenute per gli interventi coperti dal cd. Superbonus.**

Durante l'esame parlamentare sono state trasfuse nella norma alcune disposizioni del **decreto-legge n. 157**, contestualmente abrogato (con salvezza degli effetti nel frattempo prodottisi) e sono state previste specifiche novità: si è chiarito che **rientrano tra le spese detraibili** anche quelle **sostenute per il rilascio del visto di conformità, nonché delle asseverazioni e attestazioni previste dalla legge**, sulla base **dell'aliquota di detrazione fiscale pervista per ciascuna tipologia di intervento.**

È stato escluso l'obbligo del **visto di conformità** per le **opere di edilizia libera e 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 relativi al cd. *bonus* facciate.

L'articolo 28 del decreto-legge Sostegni-ter (decreto-legge n. 4 del 2022) è ulteriormente intervenuto sulla disciplina dell'**utilizzo delle agevolazioni fiscali per gli interventi edilizi mediante sconto in fattura e cessione del credito, nonché dei crediti di imposta riconosciuti in ragione dell'emergenza da COVID-19.** Ove il contribuente usufruisca delle detrazioni per interventi edilizi sotto forma di **sconto sul corrispettivo** ovvero opti per la trasformazione delle detrazioni in **crediti d'imposta cedibili**, in luogo di consentire una sola cessione del credito d'imposta (comma 1 del testo originariamente previsto dall'articolo in esame, già abrogato dal decreto legge n. 13 del 2022), le norme permettono di effettuare **due ulteriori cessioni**, ma solo a **banche, intermediari finanziari e società appartenenti a un gruppo bancario** vigilati, ovvero a **imprese di assicurazione** autorizzate ad operare in Italia, ferma restando l'applicazione delle norme in materia di antiriciclaggio per ogni cessione intercorrente tra i predetti soggetti, anche successiva alla prima. Analoghe previsioni sono disposte per la **cessione dei crediti di imposta riconosciuti in base a provvedimenti emanati**

per fronteggiare l'emergenza da COVID-19. Per le predette agevolazioni, dunque, **in luogo di una sola cessione** viene prevista la possibilità di effettuare **tre in totale**. Successivamente l'articolo 29-*bis* del decreto legge n.17 del 2022 ha **eleva da tra a quattro il numero di cessioni** effettuabili con riferimento ai predetti crediti di imposta. In particolare con le modifiche viene prevista la facoltà di una ultima cessione, **da parte delle sole banche** a favore dei soggetti coi quali abbiano concluso un contratto di conto corrente.

I crediti derivanti dall'esercizio delle opzioni per lo sconto in fattura o per la cessione **non possono formare oggetto di cessioni parziali** successivamente alla prima comunicazione dell'opzione all'Agenzia delle entrate, a partire dalle comunicazioni della prima cessione o dello sconto in fattura inviate all'Agenzia delle entrate dal 1° maggio 2022.

Per i crediti che alla data del **7 febbraio 2022** sono stati **precedentemente oggetto di cessione o sconto in fattura**, viene consentita **esclusivamente una ulteriore cessione** ad altri soggetti.

Con **Provvedimento del 3 febbraio 2022** l'Agenzia delle entrate ha emanato le disposizioni di attuazione degli articoli 119 e 121 del decreto-legge Rilancio, per l'esercizio delle opzioni relative alle detrazioni spettanti 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.

L'Agenzia delle entrate pubblica, sul proprio sito *internet*, le FAQ relative ai bonus edilizi, in aggiornamento.

Il comma 3 dell'articolo 57 del provvedimento in esame (disposizioni transitorie) precisa che le sopra descritte disposizioni di cui all'articolo 14, comma 1, lettera b), si applicano alle comunicazioni della prima cessione o dello sconto in fattura inviate all'Agenzia delle entrate a partire dal 1° maggio 2022.

Come evidenziato nella [circolare 19/E](#) dell'Agenzia delle entrate al fine di evitare la compresenza di regimi diversi per differenti brevi periodi di tempo e semplificare l'applicazione delle innovate regole, l'articolo 57, comma 3, ha previsto che le nuove disposizioni si applicano alle prime cessioni e agli sconti in fattura comunicati all'Agenzia delle entrate a partire dal 1° maggio 2022. Tale previsione rende di fatto inoperante la modifica disposta dall'articolo 29-*bis* del cosiddetto decreto energia che stabilisce che con riferimento alle comunicazioni della prima cessione del credito o dello sconto in fattura inviate all'Agenzia delle entrate a partire dal 1° maggio 2022 che riconosce la possibilità per le banche, in relazione ai crediti **per i quali è esaurito il numero delle possibili cessioni**, di effettuare un'ulteriore cessione, esclusivamente a favore dei soggetti con i quali hanno stipulato un contratto di conto corrente, senza facoltà di ulteriore cessione.

Il **comma 2 dell'articolo 14** provvede alla **copertura finanziaria** stabilendo che agli oneri derivanti dalle disposizioni dell'articolo in esame,

valutati in 1,2 milioni di euro per l'anno 2022, 127,6 milioni di euro per l'anno 2023, 130,2 milioni di euro per l'anno 2024, 122,9 milioni di euro per ciascuno degli anni 2025 e 2026 e 3,1 milioni di euro per l'anno 2033, si provvede ai sensi dell'articolo 58 (alla cui scheda di lettura si rimanda).