

Nuove regole per detrazioni e cessione del credito - Conversione in Legge D.L. n. 39/2024

Il 28 maggio 2024 è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale la Legge 23 maggio 2024, n. 67 che converte in legge, con modifiche, il decreto Legge 29 marzo 2024, n. 39, recante "Misure urgenti in materia di cessione dei crediti fiscali".

Cosa cambia?

La Legge introduce nuove disposizioni che impattano sia sulla fruizione diretta dei bonus edilizi (detrazione in dichiarazione dei redditi), sia sulle alternative opzioni per cessione del credito/sconto in fattura.

Le principali novità:

- **Divieto di cessione delle rate residue:** Non è più possibile cedere le rate residue dei crediti derivanti da interventi edilizi;
- **Eliminata la remissione in bonis:** Non è più possibile ricorrere alla regolarizzazione mediante la remissione in bonis per mancato invio nei termini della comunicazione di opzione;
- **Nuove regole per la cessione del credito:** La cessione del credito è ancora possibile per alcuni interventi, ma con nuove limitazioni. Ad esempio, è necessario che i lavori siano stati completati e che sia stata ottenuta la relativa certificazione.
- **Modifiche alla rateizzazione delle detrazioni:** Le detrazioni per alcuni interventi edilizi possono essere rateizzate in un periodo più lungo.
- **"Spalmacrediti" e limiti all'utilizzo di crediti:** clausola anti usura che dilaziona il credito di imposta acquistato tramite cessione del credito e ne limita l'utilizzo.
- **Riduzione aliquota recupero edilizio:** Introdotta un regime di detraibilità diverso rispetto a quello ordinario.
- **Fondo per la cessione dei crediti:** È stato istituito un fondo per facilitare la cessione dei crediti incagliati.
- **Attività di controllo da parte dei Comuni:** I Comuni avranno l'obbligo di segnalare l'inesistenza di determinati interventi edilizi

Divieto di cessione delle rate residue

il comma 7 dell'articolo 4-bis della Legge stabilisce che, a partire dal 29 maggio 2024, non è più possibile cedere le rate residue (non ancora fruite) dei bonus edilizi.

Cosa significa?

- Se sono state sostenute delle spese per interventi edilizi agevolabili con il Superbonus o con altri "bonus minori" e si è già beneficiato di una o più quote nella propria dichiarazione dei redditi,, **non sarà più possibile cedere le rate residue non ancora utilizzate.**
- Questo divieto riguarda tutti i tipi di cessione del credito, sia quelle effettuate nei confronti di privati che quelle effettuare nei confronti di banche, istituti di credito e assicurazioni..

Quali sono le eccezioni?

- Il divieto non si applica alle ipotesi già disciplinate dal Decreto Legge 11/2023, che riguardano in particolare gli interventi in zone sismiche e quelli realizzati da enti del Terzo Settore.
- Sono inoltre escluse le cessioni già avvenute prima del 29 maggio 2024.

Cosa fare se si è già avviata una cessione di rate residue?

- Se la pratica di cessione di rate residue è stata avviata prima del 29 maggio 2024, la cessione dovrebbe essere ancora valida. Tuttavia è fondamentale contattare il proprio istituto di credito per la conferma.

Eliminata la remissione in bonis

La possibilità di sanare, tramite la "remissione in bonis", l'invio tardivo della comunicazione di opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito, introdotta con la Circolare dell'Agazia delle Entrate n. 33/2022 è stata eliminata con l'articolo 2 del Decreto Legge 39/2024.

Questo significa che non è più possibile sanare l'invio tardivo della comunicazione per le spese sostenute dal 2023 e per le rate residue relative alle spese sostenute nel 2020, 2021 e 2022, il cui termine di invio è spirato lo scorso 4 aprile 2024.

Modifiche alla disciplina della cessione del credito

A partire dal 30 marzo 2024, la cessione del credito e lo sconto in fattura sono stati generalmente eliminati per la maggior parte degli interventi edilizi. **Vi sono alcune eccezioni:**

- **Interventi superbonus e bonus minori** a condizione che alla data del **16/03/2023**:
 - risulti presentato il **titolo abilitativo** o qualora non necessario, siano iniziati i lavori o stipulato un **accordo vincolante** tra le parti;
 - sia stata adottata la **delibera assembleare (solo condomini)**;
 - alla data del **30/03/2024** sia stata sostenuta almeno una **spesa per lavori effettuati**.
- **Interventi eseguiti da Enti del Terzo Settore, IACP e cooperative** purché alla data del **29/03/2024** :
 - risulti presentato il **titolo abilitativo** ovvero sia stata depositata per il rilascio di un permesso a costruire nel caso di demolizione e ricostruzione e, qualora si tratti di interventi in edilizia libera, siano stati presi **accordi vincolanti** tra le parti;
 - se interventi eseguiti su parti comuni, sia stata adottata la **delibera assembleare**;
- **Eliminazione barriere architettoniche** sempreché alla data del **29/03/2024**:
 - risulti presentato il **titolo abilitativo**, ove necessario, oppure siano stati presi accordi vincolanti tra le parti;

Modifiche alla rateizzazione delle detrazioni

Per le spese **sostenute** a partire **dal 2024**, la detrazione per

- **il Superbonus** (art. 119 D.L. 34/2020)
- **l'eliminazione delle barriere architettoniche con detrazione al 75%** (art. 119-ter D.L. 34/2020)
- **il Sismabonus** (art. 16 commi da 1-bis a 1-septies D.L. 63/2013)

è ripartita in dichiarazione dei redditi in **10 quote annuali** di pari importo.

Eccezione: Se si opta per la cessione del credito o lo sconto in fattura, il cessionario o il fornitore continuano a ripartire il credito in 4 o 5 quote annuali, a seconda del bonus. Non cambia nulla per questi soggetti..

“Spalmacrediti” e limiti all’utilizzo di crediti

Con il comma 3-ter viene prevista una diversa ripartizione dei crediti per i soggetti qualificati, vale a dire:

- **banche e intermediari finanziari** iscritti all’albo previsto dall’articolo 10, TUB (D.Lgs. n. 385/1993),
- **società appartenenti a un gruppo bancario** iscritto all’albo di cui all’articolo 6, TUB, ovvero
- **imprese di assicurazione** autorizzate ad operare in Italia ai sensi del Codice delle assicurazioni private, di cui al D.Lgs. n. 209/2005,

A partire dal **2025**, qualora tali soggetti abbiano acquistato crediti edilizi derivanti da:

- **superbonus**
- **eliminazione barriere architettoniche (75%)**
- **sismabonus ordinario**

per un **importo inferiore al 75%** del valore nominale del credito, li dovranno ripartire in **6 rate annuali** in luogo dell’ordinaria ripartizione in 4 o 5 quote.

È inoltre previsto che:

- la **quota** di credito d’imposta non utilizzata nell’anno non può essere fruita negli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso;
- le **rate** dei crediti d’imposta risultanti dalla nuova ripartizione non possono essere cedute ad altri soggetti oppure ulteriormente ripartite.

La nuova disposizione si applica esclusivamente ai **crediti tracciabili** (a cui è assegnato un codice identificativo e quindi oggetto di prima comunicazione a partire dal 1° maggio 2022).

Eccezione: i soggetti che hanno acquistato i crediti ad un importo pari o superiore al 75% dovranno dimostrare tale circostanza, tramite apposita comunicazione all’Agenzia delle Entrate.

L’art. 4, D.L. n. 39/2024 ha introdotto anche alcune limitazioni significative all’utilizzo in compensazione del crediti edilizi.

- **Crediti non utilizzabili in presenza di debiti fiscali:**

- non potranno essere utilizzati in compensazione in presenza di:
 - iscrizioni a ruolo di imposte erariali e relativi accessori
 - iscrizioni a ruolo o carichi affidati agli agenti della riscossione, scaduti (per i quali siano decorsi 30 giorni dalla scadenza dei termini di pagamento e non vi siano provvedimenti di sospensione o decadenza della rateizzazione) e di importo superiore a € 10.000.
- L'utilizzabilità dei crediti è sospesa, infatti, fino alla concorrenza dei ruoli e rimangono ad ogni modo fermi i termini di utilizzo delle singole quote annuali del credito.
- **Limitazioni per banche, intermediari finanziari e imprese di assicurazione**
 - a partire dalle compensazioni eseguite **dal 1° gennaio 2025**, i soggetti qualificati, di cui sopra, **non possono utilizzare i crediti d'imposta** derivanti dalle opzioni di cessione del credito e sconto in fattura **per compensare debiti** come contributi previdenziali e premi INAIL.

La violazione delle disposizioni determina il recupero del credito indebitamente compensato e dei relativi interessi e l'applicazione della sanzione tributaria amministrativa.

Riduzione aliquota recupero edilizio

In assenza di ulteriori proroghe, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio subiranno una riduzione dell'aliquota di detrazione a scalare così articolata:

- **Fino al 31/12/2024**
 - detrazione al 50%
 - limite di spesa di € 96.000,00
- **Dal 1/01/2025 al 31/12/2027**
 - detrazione al 36%
 - limite di spesa di € 48.000,00
- **Dal 01/01/2028 al 31/12/2033**
 - detrazione al 30%
 - limite di spesa di € 48.000,00

Fondo per la cessione dei crediti

Superbonus in zone sismiche:

- Prorogata la possibilità di cessione del credito e sconto in fattura per interventi in Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria colpite da sisma a partire dal 2009 (richieste entro il 30/03/2024).
- Stanziati 400 milioni di euro per il 2024 (70 milioni per il sisma del 2009).

Nuovo fondo per la ricostruzione sismica:

- 35 milioni di euro per il 2025 per interventi in comuni colpiti da sisma a partire dal 2009 (escluse zone già Superbonus).
- Contributo non tassabile, non influenza interessi passivi e non concorre all'IRAP.
- Regole e modalità di richiesta saranno definite entro 6 mesi.

Fondo per ETS, ONLUS, ODV e APS:

- 100 milioni di euro per il 2025 per interventi di riqualificazione energetica su immobili utilizzati da queste organizzazioni.
- Contributo non tassabile, non influenza interessi passivi e non concorre all'IRAP.
- Domanda telematica all'ENEA. Regole e modalità di richiesta saranno definite entro 60 giorni.

Attività di controllo da parte dei Comuni

Gli uffici comunali hanno l'onere di segnalare agli uffici della Guardia di Finanza e dell'Agenzia delle Entrate, l'inesistenza, totale o parziale, di determinati interventi edilizi.

La norma istituisce un sistema "premiabile" nei confronti dei Comuni che collaborano attivamente alle operazioni di vigilanza circa l'effettiva realizzazione degli interventi agevolati con bonus edilizi:

- riconoscimento di una quota pari al 33% delle maggiori somme relative a tributi statali riscossi in seguito alle segnalazioni;
- elevazione al 50% della quota dei tributi statali riconosciuta ai comuni in relazione alle somme riscosse a titolo non definitivo.