



Consiglio Nazionale  
dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili

**Fondazione  
Nazionale dei  
Commercialisti**

# LA RAPPRESENTAZIONE CONTABILE DEI BONUS EDILIZI NEI BILANCI DI ESERCIZIO

**LE NOVITÀ NORMATIVE IN MATERIA DI  
CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO SUL CORRISPETTIVO**

**PASQUALE SAGGESE**  
*Ricercatore FNC*

**17 MAGGIO 2022**



## BONUS “EDILIZI”: OPZIONI ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE DIRETTA IN DICHIARAZIONE

I BENEFICIARI DELLA  
DETRAZIONE  
POSSONO OPTARE PER

un contributo, sotto forma di  
sconto sul corrispettivo dovuto  
(c.d. “**sconto in fattura**”)

la **cessione del credito** di  
imposta corrispondente alla  
detrazione fiscale maturata



## REQUISITI PER L'ESERCIZIO DELL'OPZIONE (1)



### ESONERO DA ATTESTAZIONE E VISTO DI CONFORMITÀ

Solo per **interventi diversi da** quelli agevolati con il **Superbonus** e il **Bonus facciate**, in caso di:

- opere già classificate come attività di **edilizia libera** ai sensi dell'art. 6 DPR 380/2001, del D.MIT 2.3.2018 o della normativa regionale
- **interventi di importo complessivo non superiore a 10.000 €**, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio



## REQUISITI PER L'ESERCIZIO DELL'OPZIONE (2)

### ALTRI BONUS EDILIZI - DECORRENZA OBBLIGO ATTESTAZIONE E VISTO DI CONFORMITÀ

Con riguardo ai **bonus edilizi diversi dal Superbonus**, le nuove disposizioni si applicano alle comunicazioni trasmesse in via telematica all'Agenzia delle entrate a decorrere **dal 12.11.2021** (data di entrata in vigore del D.L. 157/2021, c.d. «decreto anti-frodi»).

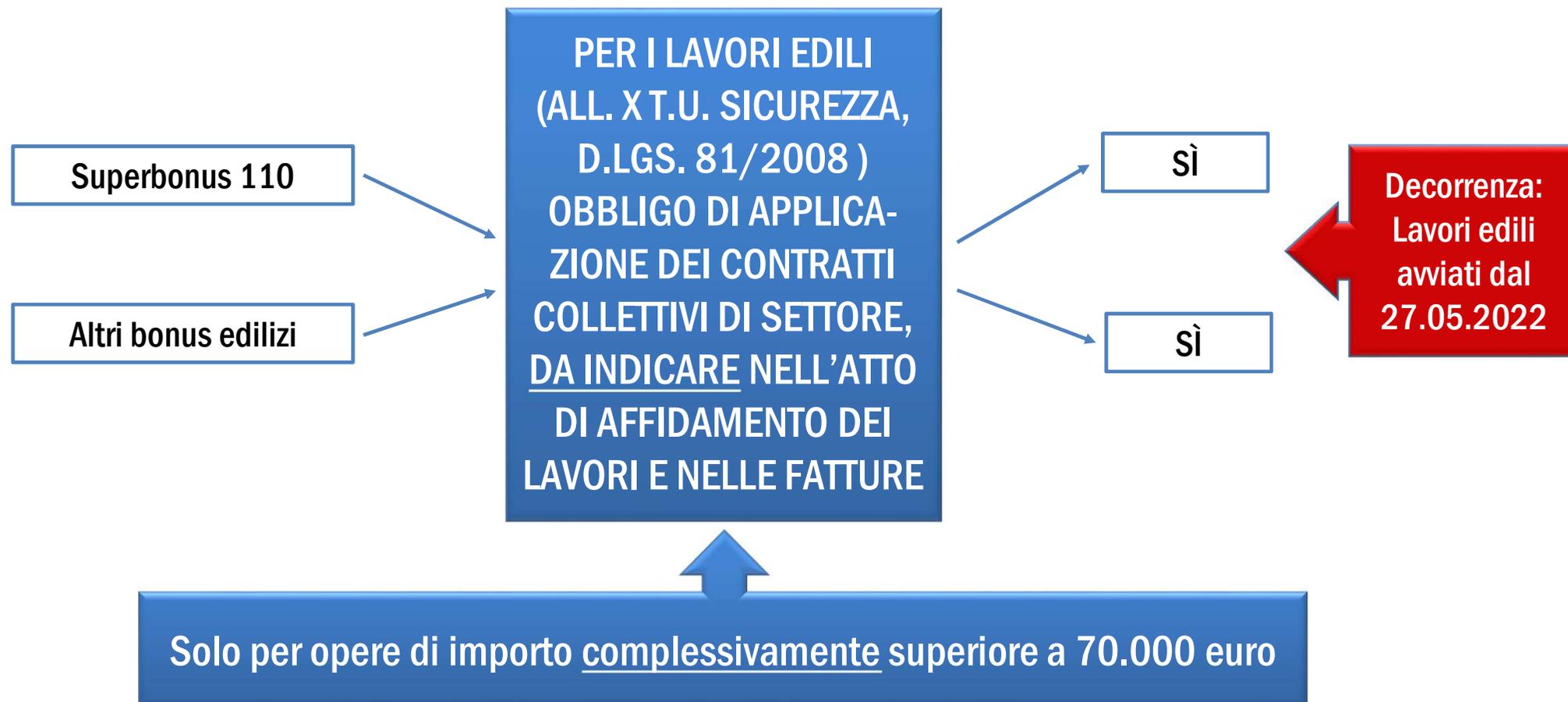
L'Agenzia delle entrate, con una risposta aggiornata al 22.11.2021 e nella circ. 29.11.2021 n. 16/E, ha ritenuto che l'obbligo non sussiste per quei contribuenti in buona fede *«che abbiano assolto il relativo pagamento a loro carico ed esercitato l'opzione per la cessione, attraverso la stipula di accordi tra cedente e cessionario, o per lo sconto in fattura, mediante la relativa annotazione, anteriormente alla data di entrata in vigore del Decreto anti-frodi, anche se non abbiano ancora provveduto alla comunicazione all'Agenzia delle entrate»*.

Pertanto, ove gli accordi siano stati presi prima del 12.11.2021, l'**obbligo di attestazione e visto di conformità** nel caso di opzione **non sussiste**:

- per i soggetti non titolari di reddito d'impresa, se le **spese** sono state **sostenute prima del 12.11.2021**;
- per i soggetti titolari di reddito d'impresa, se le **fatture** sono state **emesse prima del 12.11.2021**



## REQUISITI PER L'ESERCIZIO DELL'OPZIONE (3)





## REQUISITI PER L'ESERCIZIO DELL'OPZIONE (4)



A decorrere **dal 1° gennaio 2023 e fino al 30 giugno 2023**, l'esecuzione di lavori può essere affidata anche a:

- imprese che, al momento della sottoscrizione del contratto di appalto o di subappalto documentano al committente ovvero all'impresa subappaltante l'avenuta **sottoscrizione di un contratto finalizzato al rilascio dell'attestazione di qualificazione** con una «Società organismo di attestazione», autorizzata dall'Autorità nazionale anticorruzione, prevista dall'art. 84 del codice dei contratti pubblici di cui al D.Lgs. 18.4.2016 n. 50

La detrazione relativa alle spese sostenute dal 1° luglio 2023 è condizionata al rilascio di tale attestazione



## REQUISITI PER L'ESERCIZIO DELL'OPZIONE (5)



### ESONERO DA ATTESTAZIONE DI QUALIFICAZIONE «SOA»

Fino al 30 giugno 2023, il requisito in oggetto non si applica nel caso di:

- **lavori in corso di esecuzione** alla data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. 21/2022 (c.d. «decreto tagliaprezzi»), nonché
- **contratti di appalto o di subappalto** aventi data certa, ai sensi dell'art. 2704 c.c., anteriore alla predetta data di entrata in vigore



## TERMINI DI COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE

*ARTT. 121 DL 34/20, 10-QUATER DL 4/22 E 29-TER DL 17/22*

### TERMINE DI TRASMISSIONE COMUNICAZIONE

- **entro il 16 marzo dell'anno successivo** a quello di sostenimento delle spese che danno diritto alla detrazione
- per la cessione delle rate residue non fruite delle detrazioni, **entro il 16 marzo dell'anno di scadenza** del termine ordinario di **presentazione della dichiarazione dei redditi** in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima rata ceduta non utilizzata in detrazione

Anno di sostenimento delle spese	Termine di trasmissione della Comunicazione
2020	Dal 15.10.2020 ed entro il 15.4.2021
2021	<b>Entro il 29.4.2022. Tit. P.IVA: 15.10.2022</b>
2022	<b>Dal 4.2.2022 ed entro il 16.3.2023</b>

Anche per la **cessione delle rate residue** non fruite delle detrazioni riferite alle **spese sostenute nel 2020**

### SUPER-ECOBONUS

#### TERMINE INIZIALE

Per gli interventi di riqualificazione energetica di cui ai co. 1, 2 e 3 dell'art. 119 DL 34/2020, la Comunicazione deve essere inviata **a decorrere dal 5° giorno lavorativo successivo al rilascio da parte dell'ENEA della ricevuta di avvenuta trasmissione dell'asseverazione** ivi prevista



Consiglio Nazionale  
dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili

Fondazione  
Nazionale dei  
Commercialisti



**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, modificati dalla legge n. 234 del 2021)

**DATI DEL BENEFICIARIO**

Codice fiscale \_\_\_\_\_  
Telefono \_\_\_\_\_ E-mail \_\_\_\_\_

**DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE DEL BENEFICIARIO**  
(da compilare solo se il firmatario della comunicazione è un soggetto diverso dal beneficiario)

Codice fiscale \_\_\_\_\_ Codice carica \_\_\_\_\_

CON LA FIRMA SI AUTORIZZA L'AGENZIA DELLE ENTRATE A RENDERE VISIBILE IL PROPRIO CODICE FISCALE AL CESSUARIO, AL FORNITORE CHE APPLICA LO SCONTO E AI LORO INCARICATI DEL TRATTAMENTO DEI DATI

Firma del beneficiario (o di chi lo rappresenta) \_\_\_\_\_

**CONDOMINIO**  
(da compilare solo in presenza di interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio)

Codice fiscale del condominio \_\_\_\_\_ Condominio Minimo \_\_\_\_\_  
Codice fiscale dell'amministratore di condominio o del condomino incaricato \_\_\_\_\_  
E-mail \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_

**IMPEGNO ALLA PRESENTAZIONE TELEMATICA - Riservato all'incaricato**

Codice fiscale dell'incaricato \_\_\_\_\_  
Data dell'impegno \_\_\_\_\_ Firma dell'incaricato \_\_\_\_\_

**VISTO DI CONFORMITÀ - Riservato al C.A.F. o al professionista abilitato**

Codice fiscale del responsabile del C.A.F. \_\_\_\_\_ Codice fiscale del C.A.F. \_\_\_\_\_  
Codice fiscale del professionista \_\_\_\_\_  
Firma del responsabile del C.A.F. o del professionista \_\_\_\_\_

**ASSEVERAZIONE EFFICIENZA ENERGETICA**

Codice identificativo ENEA \_\_\_\_\_ Polizza assicurativa \_\_\_\_\_

**ASSEVERAZIONE RISCHIO SISMICO**

Codice identificativo dell'asseverazione \_\_\_\_\_ Codice fiscale del professionista \_\_\_\_\_ Polizza assicurativa \_\_\_\_\_

**Il mancato invio della Comunicazione nei termini e con le modalità previsti dal Direttore dell'Agenzia delle entrate 3.2.2022 prot. n. 35873 rende l'opzione inefficace nei confronti dell'Agenzia delle entrate**

# MODELLO DI COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE

**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	Edilizia libera
				,00			

Stato di avanzamento dei lavori \_\_\_\_\_ Protocollo telematico di trasmissione della 1ª comunicazione \_\_\_\_\_ 1° anno di sostenimento della spesa \_\_\_\_\_

**QUADRO B - DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'INTERVENTO**

Codice Comune \_\_\_\_\_ Tipologia immobile (T/U) \_\_\_\_\_ Sezione Urbana/ Comune catastale \_\_\_\_\_  
Foglio \_\_\_\_\_ Particella \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Subalterno \_\_\_\_\_

**QUADRO C - OPZIONE**

**SEZIONE I - BENEFICIARIO**

**TIPOLOGIA DI OPZIONE** (barrare solo una casella)

A CONTRIBUTO SOTTO FORMA DI SCONTO  B CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA

Importo complessivo del credito ceduto o del contributo sotto forma di sconto (pari alla detrazione spettante) \_\_\_\_\_,00  
Credito ceduto pari all'importo delle rate residue non fruito \_\_\_\_\_,00  
N. rate residue \_\_\_\_\_  
Condominio \_\_\_\_\_

**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)	Importo del credito ceduto/ contributo sotto forma di sconto
1	_____		,00	,00
2	_____		,00	,00
3	_____		,00	,00
4	_____		,00	,00

**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	Importo del credito ceduto/ contributo sotto forma di sconto	Tipologia cessionario
1	_____	_____	,00	
2	_____	_____	,00	
3	_____	_____	,00	
4	_____	_____	,00	



## COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE

### PRESA IN CARICO O SCARTO DELLA COMUNICAZIONE

- A seguito dell'invio della Comunicazione è rilasciata, **entro 5 giorni**, una ricevuta che ne attesta la **presa in carico**, ovvero lo **scarto** con l'indicazione delle relative motivazioni

### ANNULLAMENTO E/O SOSTITUZIONE DELLA COMUNICAZIONE

- La Comunicazione può essere **annullata entro il quinto giorno del mese successivo** a quello di invio, pena il rifiuto della richiesta
- **Entro lo stesso termine**, può essere inviata una Comunicazione interamente **sostitutiva** della precedente; altrimenti, ogni Comunicazione successiva si aggiunge alle precedenti



## COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE RIS. AG. ENTR. 5.5.2022, N. 21/E

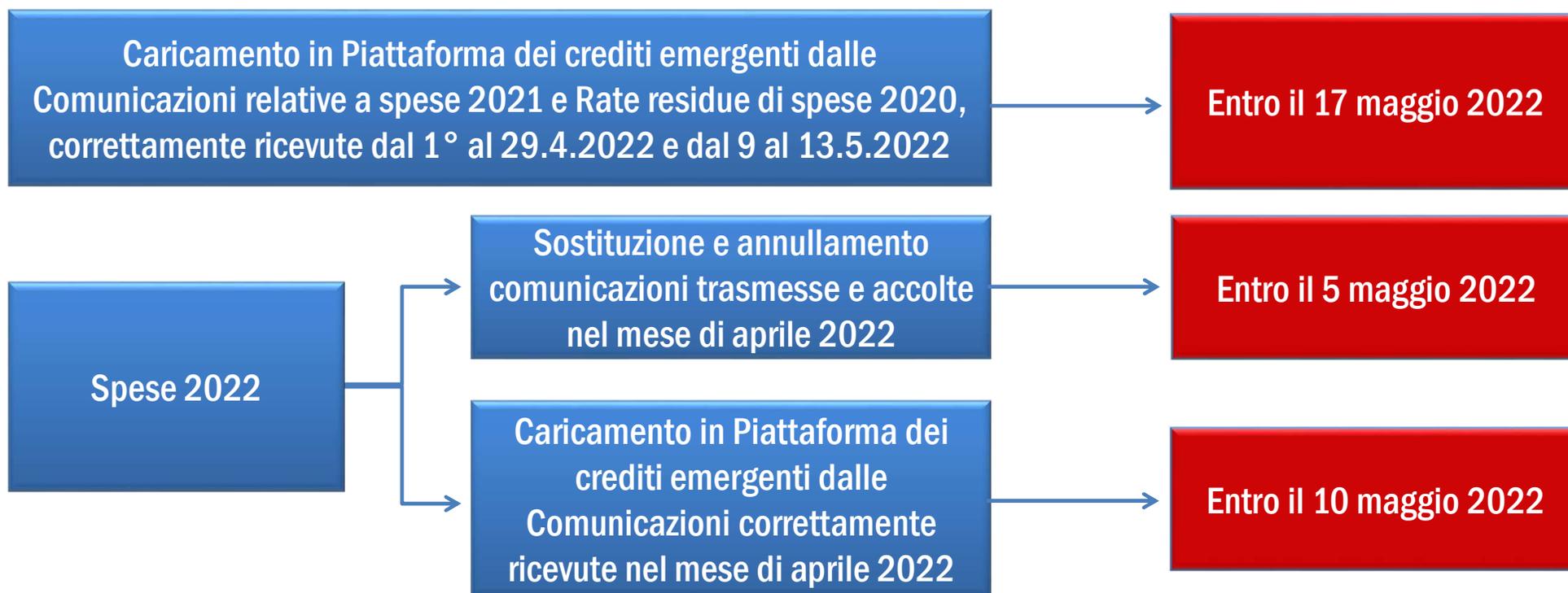
### ANNULLAMENTO E/O SOSTITUZIONE O SCARTO





## COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE RIS. AG. ENTR. 5.5.2022, N. 21/E

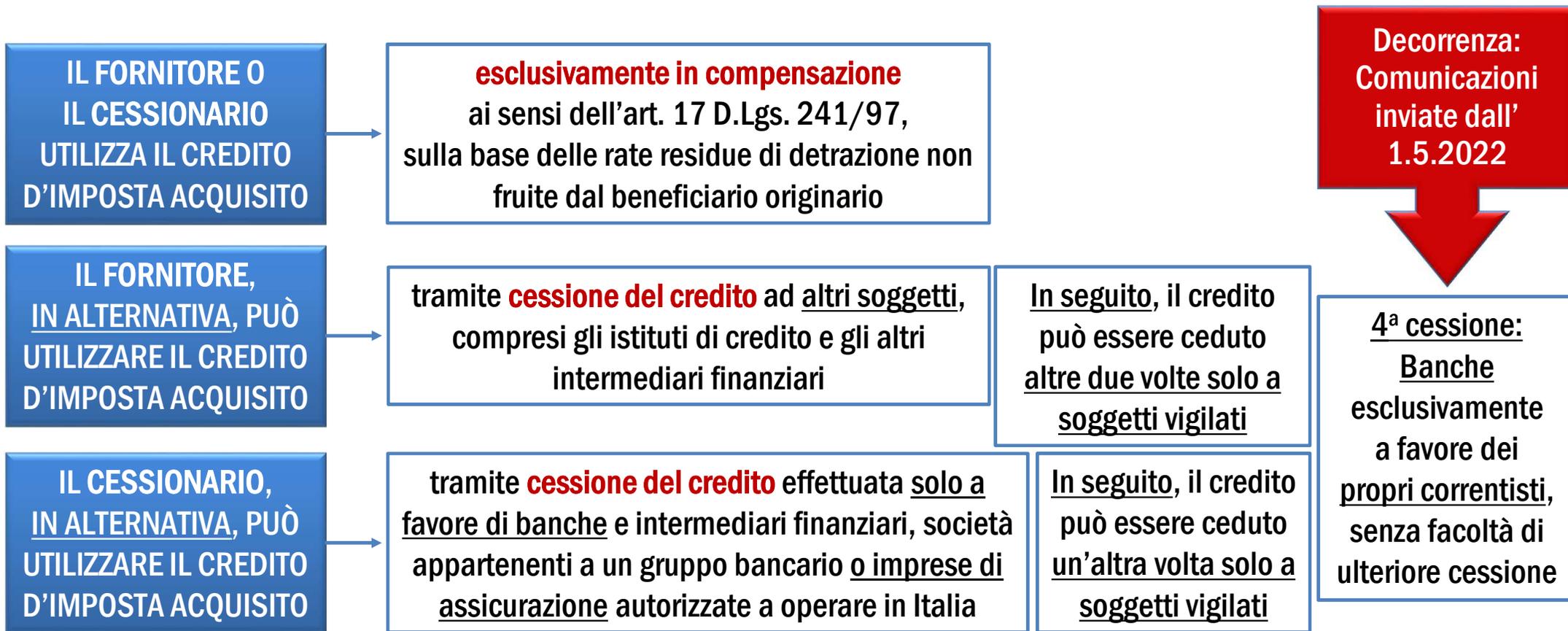
### ANNULLAMENTO E/O SOSTITUZIONE E CARICAMENTO IN PIATTAFORMA





## NUOVA DISCIPLINA CESSIONI «A CATENA» (1)

ART. 29-BIS, COMMA 3, DL 17/2022





## NUOVA DISCIPLINA CESSIONI «A CATENA» (2)

*DL «AIUTI» IN CORSO DI PUBBLICAZIONE*

### NORMA «SBLOCCA CESSIONI»

La norma sulla 4<sup>a</sup> cessione è abrogata. A banche e società appartenenti a un gruppo bancario la **cessione del credito** è **sempre consentita esclusivamente nei confronti dei clienti professionali privati** che abbiano un **conto corrente** con la banca cedente o con la capogruppo, senza facoltà di ulteriore cessione.

La **nozione di cliente professionale privato** è contenuta nell'Allegato 3 del Regolamento Intermediari adottato dalla Consob con delibera 15.2.2018, n. 20307. Un cliente professionale è un cliente che possiede l'esperienza, le conoscenze e la competenza necessarie per prendere consapevolmente le proprie decisioni in materia di investimenti e per valutare correttamente i rischi che assume

#### **Clienti professionali di diritto**

- banche, assicurazioni, organismi di investimento collettivo e relative società di gestione, fondi pensione;
- imprese di grandi dimensioni che presentano a livello di singola società, almeno due dei seguenti requisiti dimensionali: totale di bilancio € 20 milioni; fatturato netto € 40 milioni; fondi propri € 2 milioni.
- investitori istituzionali la cui attività principale è investire in strumenti finanziari, compresi gli enti dediti alla cartolarizzazione di attivi o altre operazioni finanziarie



## NUOVA DISCIPLINA CESSIONI «A CATENA» (3)

*DL «AIUTI» IN CORSO DI PUBBLICAZIONE*

### NORMA «SBLOCCA CESSIONI»

#### **Clients professionals su richiesta**

La banca deve concretamente valutare se il cliente sia in grado di adottare consapevolmente le proprie decisioni in materia di investimenti e di comprendere i rischi che assume assumendo come parametro i requisiti di professionalità previsti per dirigenti e amministratori degli intermediari del settore finanziario.

Inoltre, devono essere soddisfatti almeno due dei seguenti requisiti:

- il cliente ha effettuato operazioni di dimensioni significative sul mercato finanziario con una frequenza media di 10 operazioni al trimestre nei 4 trimestri precedenti;
- il valore del portafoglio di strumenti finanziari del cliente, inclusi i depositi in contante, deve superare 500mila euro;
- il cliente lavora o ha lavorato nel settore finanziario per almeno un anno in una posizione professionale che presupponga la conoscenza delle operazioni o dei servizi previsti.

In caso di persone giuridiche, la valutazione di cui sopra è condotta con riguardo alla persona autorizzata a effettuare operazioni per loro conto e/o alla persona giuridica medesima



## BLOCCO DELLE CESSIONI «A CATENA» (1)

ART. 28, COMMI 2 E 3, DL 4/2022

### REGIME TRANSITORIO

Il DL 27.1.2022, n. 4 aveva inizialmente previsto il divieto di cessione ulteriore alla prima dei bonus edilizi, stabilendo il seguente regime transitorio.

I crediti che alla data del 17.2.2022 (7.3.2022 per il bonus barriera al 75%) sono stati precedentemente oggetto di una delle opzioni di cui all'art. 121 possono costituire oggetto **esclusivamente** di **una ulteriore cessione** ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, nei termini ivi previsti. Tale disciplina si applica dunque ai **crediti per i quali la relativa comunicazione** sia stata **validamente trasmessa entro il 16.2.2022 (6.3.2022 per il bonus barriera)**, a prescindere dal numero di cessioni avvenute prima di tale data

### EFFETTI VIOLAZIONE

Sono **nulli**:

- a) i **contratti di cessione conclusi in violazione** delle disposizioni di cui all'art. 121 del DL 34/2020
- b) i contratti di cessione conclusi in violazione della disciplina transitoria



## BLOCCO DELLE CESSIONI «A CATENA» (2)

ART. 1 DL 13/2022

REGIME TRANSITORIO

Alla luce della reintroduzione della possibilità - a partire dal 26 febbraio 2022 (data di entrata in vigore del DL 25.2.2022, n. 13, poi confluito nel DL 4/2022 convertito) - di effettuare due ulteriori cessioni a favore di soggetti “qualificati”, l’Agenzia delle entrate, al fine di tutelare l’affidamento dei contribuenti e di evitare disparità di trattamento tra gli stessi, ha ritenuto possibile esercitare le **opzioni secondo le seguenti modalità** (cfr. FAQ aggiornata al 17.3.2022)

Evento	Tipo	Ulteriori cessioni
<b>Prima cessione o sconto</b>	Prima cessione o sconto comunicati all'Agenzia entro il 16 febbraio 2022	Il credito può essere ceduto una sola volta a chiunque ( <i>jolly</i> ) e poi due volte a soggetti “qualificati”
	Prima cessione comunicata all'Agenzia dal 17 febbraio 2022	Il credito può essere ceduto due volte a soggetti “qualificati”
	Sconto comunicato all'Agenzia dal 17 febbraio 2022	Il credito può essere ceduto una volta a chiunque e poi due volte a soggetti “qualificati”



## BLOCCO DELLE CESSIONI «A CATENA» (3)

ART. 1 DL 13/2022

REGIME TRANSITORIO

Alla luce della reintroduzione della possibilità - a partire dal 26 febbraio 2022 (data di entrata in vigore del DL 25.2.2022, n. 13, poi confluito nel DL 4/2022 convertito) - di effettuare due ulteriori cessioni a favore di soggetti “qualificati”, l’Agenzia delle entrate, al fine di tutelare l’affidamento dei contribuenti e di evitare disparità di trattamento tra gli stessi, ha ritenuto possibile esercitare le **opzioni secondo le seguenti modalità** (cfr. [FAQ aggiornata al 17.3.2022](#))

Evento	Tipo	Ulteriori cessioni
Cessioni successive alla prima	Cessioni successive alla prima comunicate all'Agenzia entro il 16 febbraio 2022	Il credito può essere ceduto una sola volta a chiunque ( <i>jolly</i> ) e poi due volte a soggetti “qualificati”
	Cessioni successive alla prima comunicate all'Agenzia entro il 16 febbraio 2022 e cessione <i>jolly</i> comunicata all’Agenzia dal 17 febbraio	Il credito può essere ceduto due volte a soggetti “qualificati”



## CODICE IDENTIFICATIVO UNIVOCO

### CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA



**Per le opzioni comunicate** all'Agenzia delle entrate **dal 1° maggio 2022**, ai crediti viene attribuito un **codice identificativo univoco** da indicare nelle comunicazioni delle eventuali successive cessioni. I crediti di imposta **non** possono formare oggetto di **cessioni parziali successivamente alla prima comunicazione** dell'opzione all'Agenzia delle entrate.

I primi codici saranno visibili dai contribuenti sulla Piattaforma cessione crediti dell'Agenzia delle entrate a partire dal 10 giugno 2022.

È possibile effettuare la **cessione di una singola annualità**. In tal caso, la Piattaforma attribuirà a tale annualità un **codice ulteriore** per garantirne la tracciabilità.

Resta il divieto di frazionare i crediti per importi più piccoli della singola annualità



Consiglio Nazionale  
dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili

**Fondazione  
Nazionale dei  
Commercialisti**

---

# Grazie per l'attenzione

*[saggese@fncommercialisti.it](mailto:saggese@fncommercialisti.it)*