

Bonus edilizi: proroga per le villette e modifica delle cessioni

Con la recente pubblicazione del D.L. n. 50/2022 il legislatore ha nuovamente modificato il regime relativo alla detrazione del 110% di cui agli artt. 119 e 121 del DL 34/2020, disponendo:

- proroga della detrazione: in relazione agli edifici unifamiliari ed all'unità immobiliari funzionalmente indipendenti con accesso autonomo dall'esterno in edifici plurifamiliari viene differito al 30/09/2022 (in luogo del 30/06/2022) il termine entro cui è possibile raggiungere il SAL del 30% degli interventi al fine di fruire della proroga della detrazione per le spese sostenute fino al 31/12/2022
- ulteriori cessioni: le banche (o le società di un gruppo bancario) possono cedere il credito ai propri correntisti anche se non risulti esaurito il numero di cessioni verso i soggetti "qualificati".

PROROGA DEL SUPERBONUS

L'art. 1, co. da 28 a 43, L. n. 234/2021 (Legge di Bilancio 2022), con la sostituzione del co. 8-bis dell'art. 119, DL 34/2020, aveva proceduto a prorogare il termine per sostenere le spese detraibili al 110% (quali interventi trainanti o trainati), differenziando a seconda del soggetto che sostiene la spesa e della tipologia di lavori, differenziando tra gli interventi effettuati (v. RF 001/2022):

- su condomini/edifici interamente posseduti o in comproprietà (non modificati, così come le disposizioni riferite a IACP e cooperative edilizie);
- su edifici unifamiliari/unità abitative funzionalmente indipendenti (attualmente prorogate).

Sugli edifici unifamiliari/unità abitative funzionalmente indipendenti, per gli interventi:

- "trainanti" (ex co. 1 e co.4 dell'art. 119) effettuati dalle persone fisiche "private":
 - su edifici unifamiliari (cd. "villini");
 - su unità abitative in edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo dall'esterno
- o "trainati" effettuati sulle medesime unità immobiliari (nuovo comma 8-quater)

la detrazione del 110%, che scade ordinariamente al 30/06/2022 (legge di bilancio 2021), **risulta prorogata alle spese sostenute fino al 31/12/2022 a condizione che al 30/09/2022 (in luogo del precedente termine del 30/06/2022) i lavori siano effettuati per almeno il 30% dell'intervento complessivo.**

In sostanza viene prorogato di 3 mesi il momento nel quale va determinata la percentuale di avanzamento dei lavori dell'intervento:

- se $\geq 30\%$: anche le spese sostenute dal 1/07/2022 fino al 31/12/2022 sono detraibili al 110%;
- in caso contrario: dal 1/07/2022 troverà applicazione l'aliquota di detrazione "ordinaria".

Come anticipato, nulla viene modificato per quanto attiene gli interventi su parti comuni condominiali un su edifici interamente posseduti (anche in comproprietà).

Modalità di determinazione del SAL al 30/09/2022

La norma precisa che nel computo del 30% dell'avanzamento dei lavori "possono essere compresi anche i lavori non agevolati ai sensi del presente articolo". Dunque, il calcolo deve considerare anche eventuali lavori per i quali non spetta il superbonus del 110% (ma, ad esempio, la detrazione del 50% ripristino del patrimonio immobiliare).

Come indicato nella Relazione illustrativa, si tratta di una conferma di quanto già chiarito dall'Agenzia (Interpello n. 791/2021 e FAQ del 3/02/2022); in tal caso.

A tal fine è opportuno rilevare come tale conteggio differisca da quello a cui bisogna tenersi per determinare il 30% dei SAL per i quali è ammesso procedere alla cessione del credito da Superbonus (v. RF 140/2021), nell'ambito del quale (come affermato da numerose DRE) occorre fare esclusivo riferimento agli interventi che accedono al Superbonus, anche in qualità di interventi trainati.

LA 4° CESSIONE AI CORRENTISTI DEGLI INTERMEDIARI FINANZIARI/ASSICURAZIONI

L'art. 14, co. 1, lett. b) del D.L. 50/2022 sostituisce le disposizioni del DL 17/2022, prevedendo che:

- le banche (o le società di un Gruppo bancario);
- è sempre consentita la cessione a favore dei "clienti professionali privati";
- che abbiano stipulato un contratto di C/C con la banca stessa (o con la banca capogruppo),

senza facoltà di ulteriore cessione.

In sostanza, come chiarito nella Relazione illustrativa al decreto, le banche possono procedere alla cessione ai propri correntisti anche ove non sia stato previamente esaurito il numero di cessioni verso i soggetti qualificati. Dunque la banca può procedere alla cessione anche in qualità di 1° o 2° cessionaria (e non obbligatoriamente quale 3° cessionaria com'era imposto in precedenza).

Dalle nuove disposizioni sono esclusi gli altri cessionari "qualificati" (altri intermediari finanziari diversi dalle banche e Compagnie di assicurazione) nei confronti dei quali potrà operare la 2° o 3° cessione del credito, ma non potranno procedere alla cessione nei confronti dei propri correntisti.

DECORRENZA

Le citate disposizioni si applicano alle comunicazioni della 1° cessione o dello sconto in fattura inviate all'Agenzia Entrate a partire dall'1/05/2022 (art. 57, co. 3, del DL 50/2022) Considerato che le disposizioni del DL 17/2022 decorrevano dal medesimo termine, si deve ritenere che le cessioni operate nel frattempo rimangono valide.

NUMERO MASSIMO DI CESSIONI

Posto che il testo dell'art. 121 è "tornato" ad essere quello modificato dal DL 13/2022, si deve ritenere che, oltre alla 1° cessione (sempre libera da parte del committente/fornitore che ha pattuito lo sconto in fattura), non siano ammesse più di 2 cessioni tra soggetti "qualificati", mentre si ritiene che una ultima cessione (la 4°) risulti ammessa solo da parte di una banca nei confronti del proprio correntista.

«**Cliente professionale**» **privato**: la norma fa riferimento ai soggetti individuati dall'art. 6, co. 2-quinquies, D.lgs 58/1998 (cd. "Testo unico della Finanza"). L'art. 1 del DM MEF n. 236/2011 (attuativo di tale disposizione) lo definisce come soggetto

- cui sono prestati servizi di investimento, accessori o di gestione collettiva;
- che "possiede l'esperienza, le conoscenze e la competenza necessarie per prendere consapevolmente le proprie decisioni in materia di operazioni e di investimenti finanziari e per valutare correttamente i rischi che assume".

Nota: dovrebbe trattarsi dei soggetti che hanno compilato l'apposito "questionario Mifid" sottoposto dalla banca per la profilazione del cliente prima di fare sottoscrivere investimenti finanziari (in tal caso rimarrebbero esclusi i soggetti che possiedono un mero C/C). Si noti che vi rientrano anche i titolari di P.Iva; infatti, il riferimento ai clienti "privati" ha la sola funzione di differenziarli dai clienti professionali "pubblici").

