Cessione Sismabonus acquisti e sconto sul corrispettivo: le linee guida dell'AdE

1 Agosto 2019

Emanate le modalità operative della cessione del *Sismabonus acquisti*, ossia della detrazione spettante agli acquirenti di immobili antisismici, recentemente estesa, dal "*decreto crescita*" (DL 34/2019, convertito nella legge 58/2019), anche ai fabbricati situati nelle zone sismiche 2 e 3, oltreché nella zona 1 originariamente già agevolata.

Per le spese sostenute entro la fine del 2018, la cessione del *Sismabonus acquisti* va comunicata all'Agenzia delle Entrate dal 16 ottobre 2019 al 30 novembre 2019, mentre il cessionario potrà utilizzare il medesimo credito a decorrere dal 10 dicembre 2019.

Definite, inoltre, le linee guida per l'attuazione delle ulteriori novità sui *bonus fiscali* introdotte dal "*decreto crescita*", ossia la cessione del *Bonus edilizia* per lavori energetici e lo sconto sul corrispettivo dei lavori energetici e antisismici, agevolati, rispettivamente, con l'*Ecobonus* ed il *Sismabonus* che, in alternativa all'utilizzo delle detrazioni, può essere richiesto ed applicato dall'impresa esecutrice degli interventi[1].

Questo il contenuto del **Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n.660057 del 31 luglio 2019**, con il quale vengono messe a punto tutte le procedure per la cessione dei *bonus fiscali* che dovevano ancora trovare completa definizione, *in primis* quella relativa al *Sismabonus acquisti*, più volte sollecitata dall'ANCE in quanto di stretto interesse per le imprese del settore.

Di seguito si fornisce una sintesi dei contenuti del provvedimento, distinguendoli in funzione delle procedure definite.

1. *Cessione del Sismabonus acquisti*

Ai sensi dell'art.16, co.1-*septies*, del DL 63/2013 (convertito nella legge 90/2013), i soggetti che acquistano unità immobiliari situate nei Comuni ricadenti della zona a rischio sismico 1, 2 o 3, e facenti parte di edifici demoliti e ricostruiti anche con variazione volumetrica, possono fruire di una detrazione pari al 75% o all'85% del prezzo di vendita (a seconda se, con l'intervento di demolizione e ricostruzione, si sia ottenuto, rispettivamente, un miglioramento di 1 o 2 classi sismiche dell'edificio), da assumere sino ad un importo massimo di 96.000 euro e da suddividere in 5 anni.

Per essere agevolata, inoltre, l'unità immobiliare deve essere ceduta dalla stessa impresa di costruzione, o ristrutturazione immobiliare, che ha eseguito l'intervento entro 18 mesi dal termine di lavori e, comunque, entro il 31 dicembre 2021.

In luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, la medesima norma concede la possibilità, per i soggetti beneficiari, di optare per la cessione del *bonus* all'impresa che ha realizzato l'intervento o ad altri soggetti privati, con la facoltà di una sola ulteriore cessione da parte di questi.
Con il Provvedimento in analisi viene innanzitutto **confermato che sono possibili solo 2 cessioni del credito d'imposta corrispondente alla detrazione**, ossia quella originaria effettuata dal soggetto beneficiario del *bonus* a favore dell'impresa cedente o di altro soggetto privato e quella successiva, eventualmente operata da questi nei confronti di altri soggetti, con esclusione delle banche e degli intermediari finanziari.
Per quanto riguarda gli **adempimenti** da seguire, a pena di inefficacia della cessione, viene stabilito che:
– i **beneficiari del *bonus***,che intendono cedere il credito d'imposta corrispondente alla detrazione, devono **comunicare la cessione all'Agenzia delle Entrate**, **entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese** (ossia di stipula dell'atto di acquisto dell'unità immobiliare), seguendo le stesse modalità previste dal Provvedimento prot. n.100372 del 18 aprile 2019, per la cessione dell'*Ecobonus* spettante per lavori su singole unità immobiliari[2].
Pertanto, la comunicazione va effettuata, alternativamente, **utilizzando le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet** dell'Agenzia delle Entrate, oppure utilizzando il **Modulo** allegato al Provvedimento stesso (con le relative **Istruzioni**), da inviare tramite PEC, o da presentare presso uno degli uffici locali dell'Agenzia delle Entrate. La **comunicazione**, inoltre, **deve contenere una serie di dati** relativi: alla tipologia di intervento realizzato (acquisto di unità facente parte di un edificio demolito e ricostruito con miglioramento di 1 o 2 classi simiche rispetto al preesistente); all'importo complessivo della spesa sostenuta; all'importo complessivo del credito cedibile (pari alla detrazione spettante); all'anno di sostenimento della spesa; ai dati catastali dell'immobile oggetto dell'acquisto; alla denominazione e il codice fiscale del cessionario; alla data di cessione del credito; all'accettazione dello stesso da parte del cessionario, nonché all'ammontare del credito ceduto.
Solo per la **cessione del credito** corrispondente alla detrazione spettante per le **spese sostenute sino al 31 dicembre 2018**, la predetta **comunicazione** andrà effettuata nel periodo compreso **tra il 16 ottobre ed il 30 novembre 2019**;
– l'**Agenzia delle Entrate** rende **visibile nel *"Cassetto fiscale"* del cessionario** il **credito d'imposta che gli è stato attribuito** (che può utilizzare solo a seguito della relativa accettazione con le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate) e, **nell'area riservata del cedente**, le **informazioni sull'accettazione** del credito d'imposta da parte del cessionario;

– il **cessionario** deve **accettare il credito** attribuitogli, utilizzando le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate e, **a decorrere dal 20 marzo dell'anno successivo** a quello di sostenimento delle spesa, potrà:

o **utilizzarlo in compensazione** con le imposte e contributi dovuti, tramite il **modello F24 "telematico"** (da presentare solo tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate), **ripartendolo in 5 quote annuali costanti**. Resta fermo che non opera il limite massimo dei crediti di imposta e dei contributi compensabili pari a 700.000 euro, previsto dall'art.34 della legge 388/2000[3] e che l'eventuale quota di credito non utilizzata nell'anno può essere utilizzata in compensazione negli anni successivi (mentre non può essere chiesta a rimborso).

Il credito corrispondente alla detrazione **relativa alle spese sostenute sino al 31 dicembre 2018 è reso disponibile, per l'accettazione e l'utilizzo in compensazione, a decorrere dal 10 dicembre 2019**;

o **cederlo, in tutto o in parte, ad un altro soggetto**, purché collegato al rapporto che ha dato origine alla detrazione. In questa ipotesi, dovrà **darne comunicazione all'Agenzia delle Entrate**, sempre a decorrere **dal 20 marzo dell'anno successivo**, utilizzando le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet della medesima Agenzia.

La **cessione del credito** corrispondente alla detrazione **relativa alle spese sostenute sino al 31 dicembre 2018** deve essere **comunicata a decorrere dal 10 dicembre 2019.**

In tema di **controlli da parte dell'Amministrazione finanziaria**, viene confermato che:

– in capo al cedente, potrà essere contestata la mancanza (anche parziale) dei requisiti oggettivi che danno diritto alla detrazione, con il recupero dell'importo dell'agevolazione non spettante, maggiorato di interessi e sanzioni;

– in capo al cessionario, potrà essere contestata l'indebita fruizione (anche parziale) del credito d'imposta, con il recupero dell'importo non spettante, maggiorato di interessi e sanzioni.

2. *Cessione del Bonus edilizia per interventi di risparmio energetico*

Il "*decreto crescita*" (DL 34/2019, convertito nella legge 58/2019, in particolare, all'art.10, co. 3-*ter*) ha introdotto, a decorrere dal 1° maggio 2019, la possibilità per i **contribuenti che beneficiano della detrazione IRPEF del 50% spettante per gli interventi di risparmio energetico effettuati su fabbricati abitativi**[4], di **optare per la cessione del credito** esclusivamente nei confronti dell'impresa che ha eseguito l'intervento, o dei fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione dello stesso[5].

Viene, poi, prevista la facoltà di una sola ulteriore cessione del credito sempre nei confronti dei fornitori collegati ai lavori, mentre **rimane esclusa la**

cessione ad **istituti di credito** e ad intermediari finanziari.
Deve trattarsi, in particolare, dei lavori previsti dall'art.16-*bis*, co.1, lett.*h*, del DPR 917/1986–TUIR, **finalizzati al conseguimento dei risparmi energetici dell'abitazione, con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego di fonti rinnovabili di energia.** Sono, in sostanza, i medesimi interventi per i quali, dal 1° gennaio 2018, è obbligatoria la comunicazione all'Enea entro i 90 giorni successivi all'ultimazione dei lavori[6].
Sul punto, il **Provvedimento in esame stabilisce le procedure per la cessione del credito d'imposta**, che sono le medesime indicate per la cessione del *Sismabonus acquisti.*
In particolare, viene **stabilito che**:
– i **beneficiari del *bonus***,che intendono cedere il credito d'imposta corrispondente alla detrazione, devono **comunicare la cessione all'Agenzia delle Entrate**, **entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese**, alternativamente, **utilizzando le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet** dell'Agenzia delle Entrate, oppure utilizzando il **Modulo** allegato al Provvedimento stesso (con le relative **Istruzioni**), da inviare tramite PEC o da presentare presso uno degli uffici locali dell'Agenzia delle Entrate.
La **comunicazione deve contenere una serie di dati** relativi: alla tipologia di intervento realizzato; all'importo complessivo della spesa sostenuta; all'importo complessivo del credito cedibile (pari alla detrazione spettante); all'anno di sostenimento della spesa; ai dati catastali dell'immobile oggetto dei lavori; alla denominazione e al codice fiscale del cessionario; alla data di cessione del credito; all'accettazione dello stesso da parte del cessionario, nonché all'ammontare del credito ceduto;
– l'**Agenzia delle Entrate** rende **visibile nel *"Cassetto fiscale"* del cessionario** il **credito d'imposta che gli è stato attribuito** (che può utilizzare solo a seguito della relativa accettazione con le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate) e, **nell'area riservata del cedente**, le **informazioni sull'accettazione** del credito d'imposta da parte del cessionario;
– il **cessionario** deve **accettare il credito** attribuitogli, utilizzando le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate e, **a decorrere dal 20 marzo dell'anno successivo** a quello di sostenimento delle spesa, potrà:
o **utilizzarlo in compensazione** con le imposte e contributi dovuti, tramite il **modello F24 "telematico"** (da presentare solo tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate), **ripartendolo in 10 quote annuali costanti**. Resta fermo che non opera il limite massimo dei crediti di imposta e dei contributi compensabili pari a 700.000 euro e che l'eventuale quota di credito non utilizzata

nell'anno può essere utilizzata in compensazione negli anni successivi (mentre non può essere chiesta a rimborso);
o **cederlo, in tutto o in parte, ad un altro soggetto**, purché collegato al rapporto che ha dato origine alla detrazione. In questa ipotesi, dovrà **darne comunicazione all'Agenzia delle Entrate**, sempre a decorrere **dal 20 marzo** dell'anno successivo, utilizzando le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet della medesima Agenzia.

3. *Sconto sul corrispettivo dei lavori agevolati con Ecobonus e Sismabonus*

Sempre il "*decreto crescita*" (DL 34/2019, convertito nella legge 58/2019, in particolare all'art.10) ha previsto la possibilità, sia per i lavori di risparmio energetico che per quelli di messa in sicurezza sismica che danno diritto rispettivamente all'*Ecobonus* e al *Sismabonus*[7], di **fruire, in alternativa alla detrazione e alla cessione del credito, di uno sconto corrispondente all'importo detraibile anticipato dall'impresa esecutrice dei lavori.**
Lo sconto viene **rimborsato all'impresa sotto forma di credito di imposta**, da **utilizzare in compensazione** (tramite F24) **in 5 quote** annuali di pari importo, o da cedere **ai propri fornitori di beni e servizi, con esclusione di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi**.
Il Provvedimento definisce le modalità e i termini per consentire ai soggetti beneficiari delle detrazioni di comunicare all'Agenzia l'esercizio dell'opzione per usufruire dello sconto, in luogo della detrazione. Allo stesso modo, vengono indicate le modalità e i termini con i quali il fornitore può recuperare lo sconto praticato, sotto forma di credito d'imposta da compensare con modello F24, o da cedere ai propri fornitori.
In primo luogo, il **Provvedimento precisa che**:
· lo **sconto è pari alla detrazione spettante in base alle spese** per gli interventi di riqualificazione energetica, o di riduzione del rischio sismico, **sostenute entro il 31 dicembre del periodo d'imposta**;
· l'importo della **detrazione è calcolato tenendo conto delle spese complessivamente sostenute, ivi comprese quelle non corrisposte per effetto dello sconto** ottenuto;
· in **presenza di più fornitori**, la **detrazione** è **commisurata** all'importo complessivo delle **spese sostenute nei confronti di ciascuno di essi**;
· l'importo dello **sconto** praticato è **pari all'ammontare della detrazione spettante**;
· il **fornitore** che opera lo sconto **deve fatturare interamente il corrispettivo contrattuale (ivi compreso l'importo dello sconto praticato)**, indicando **espressamente in fattura l'ammontare dello sconto** praticato **ai sensi dell'art.10 del DL 34/2019, convertito nella legge 58/2019**;

· **tranne che nell'ipotesi di acquisto di immobili antisismici** (che danno diritto al *Sismabonus acquisti*), il **pagamento del corrispettivo dei lavori** (non coperto dallo sconto) **deve essere effettuato tramite bonifico bancario o postale**, dal quale risulti: la causale del versamento, il CF del beneficiario della detrazione ed il numero di PI o il CF del soggetto destinatario del bonifico.
Circa gli **adempimenti**, viene previsto che:
– per gli **interventi eseguiti su singole unità immobiliari**, il **beneficiario** deve **comunicare all'Agenzia delle Entrate l'esercizio dell'opzione per lo sconto**, a pena d'inefficacia, **entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese agevolate, utilizzando le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet** dell'Agenzia delle Entrate, oppure utilizzando il **Modulo** allegato al Provvedimento stesso (con le relative **Istruzioni**), da inviare tramite PEC o da presentare presso uno degli uffici locali dell'Agenzia delle Entrate. La **comunicazione deve contenere una serie di dati** ossia: denominazione e codice fiscale del beneficiario della detrazione; tipologia di intervento effettuato; importo complessivo e anno di sostenimento della spesa; importo complessivo dello sconto richiesto (pari alla detrazione spettante); dati catastali dell'immobile oggetto dell'intervento; denominazione e codice fiscale del fornitore che applica lo sconto; data di esercizio dell'opzione; assenso del fornitore all'esercizio dell'opzione e conferma del riconoscimento dello sconto sul corrispettivo dovuto per l'intervento effettuato.
Per gli **interventi energetici** agevolati, eseguiti **sulle parti comuni condominiali**, la comunicazione dell'opzione all'Agenzia **è effettuata dall'amministratore sempre entro il 28 febbraio** dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese agevolate, mediante il flusso informativo utilizzato per trasmettere i dati necessari alla predisposizione della dichiarazione dei redditi precompilata;
– l'**impresa che ha effettuato lo sconto** deve, in primo luogo, **confermare l'esercizio dell'opzione** da parte del beneficiario della detrazione e **attestare l'effettuazione dello sconto**, mediante le **funzionalità disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate**. Dopo di che, **a decorrere dal giorno 10 del mese successivo a quello in cui è stata effettuata la comunicazione** dell'esercizio dell'opzione da parte del beneficiario (o dell'amministratore in caso di lavori condominiali), **potrà recuperare lo sconto attraverso un credito d'imposta, alternativamente, da**:
o **utilizzare in compensazione** con le imposte e contributi dovuti, tramite il **modello F24 "telematico"** (da presentare solo tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate), **ripartendolo in 5 quote annuali costanti**. Resta fermo che non opera il limite massimo dei crediti di imposta e dei contributi compensabili pari a 700.000 euro e che l'eventuale quota di credito non utilizzata nell'anno può essere utilizzata in compensazione negli anni successivi (mentre non

può essere chiesta a rimborso),
o **cedere ai propri fornitori, anche indiretti, di beni e servizi**, con esclusione delle Banche e intermediari finanziari ed Amministrazioni pubbliche. **In tal caso, dovrà darne comunicazione all'Agenzia delle Entrate, utilizzando le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet della medesima Agenzia**;
– **il cessionario del credito potrà utilizzarlo in compensazione**, tramite Modello F24**, dopo l'accettazione della cessione**, da effettuare **tramite le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet** dell'Agenzia delle Entrate. **Non è ammessa l'ulteriore cessione del medesimo credito d'imposta.**

---

[1] *Cfr*. **ANCE *"D.L. 34/2019 – cd. D.L. Crescita – Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale"*** – ID n.36496 del 1° luglio 2019.

[2] *Cfr*. **ANCE *"Ecobonus per interventi su singole unità immobiliari – Le regole per la cessione del credito d'imposta"***– ID n. 35790 del 23 aprile 2019.
[3] *Cfr*. anche art.9, co.2, del DL 35/2013, convertito con modifiche nella legge 64/2013.
[4] *Cfr*. 16-*bis*, co.1, lettera h, del DPR 917/86 TUIR. Si ricorda che in base all'ultima proroga (Legge 145/2018 *Bilancio 2019*), la detrazione IRPEF delle spese sostenute per gli interventi di recupero nella misura potenziata del 50%, su un ammontare massimo di spese non superiore a 96 mila euro per unità immobiliare, trova applicazione sino al 31 dicembre 2019. Dal primo gennaio 2020, salvo ulteriori proroghe, la detrazione tornerà ad applicarsi nella misura a regime (detrazione del 36% su un ammontare massimo di 48.000 euro ad unità immobiliare).
[5] *Cfr.* **ANCE *"Bonus Ristrutturazioni e Sismabonus: l'Agenzia delle Entrate aggiorna le Guide"* –** ID n.36768 del 25 luglio 2019.
[6]*Cfr.* **ANCE *"Ecobonus e Bonus ristrutturazioni 2019: on line i siti per le comunicazioni all'ENEA"*** –ID n.35346 del 12 marzo 2019 e **ANCE *"Bonus Ristrutturazioni: no alla decadenza per mancata comunicazione all'ENEA"*** – ID n.35761 del 19 aprile 2019.
[7] Di cui, rispettivamente, all'art.14 e all'art.16 del DL 63/2013, convertito nella legge 90/2013. Sono compresi gli interventi di prevenzione sismica eseguiti anche su singoli immobili che danno diritto alla detrazione nella misura "base" non cedibile sotto forma di credito d'imposta (50% in caso di interventi che non comportino miglioramento delle classi sismiche; 70% in caso di miglioramento di 1

classe di rischio e 80% nell’ipotesi di miglioramento di 2 classi di rischio – art.16, co. 1*bis*-1*quater*, DL 63/2013, convertito nella legge 90/2013).

36848-Provv AdE n.660057.pdfApri

36848-Modulo .pdfApri

36848-Istruzioni.pdfApri