

Condizioni differenti tra il 110% e gli altri bonus edilizi: non basta il pagamento nei tempi

La cessione crediti ha dei paletti

Stato di avanzamento dei lavori almeno del 30% al 31/12

Pagina a cura
di **SANDRO CERATO**

Non è sufficiente effettuare il bonifico bancario entro il 31 dicembre 2021 per poter optare per la cessione del credito o lo sconto in fattura del superbonus 110%, poiché è necessario che entro tale data sia stato raggiunto uno stato di avanzamento lavori almeno del 30%. È questo uno degli aspetti più delicati che le persone fisiche che intendono accedere alle opzioni previste dall'art. 121 del decreto 34/2020 devono tener conto per una corretta gestione dell'operazione ed emerge dal combinato disposto tra il criterio di cassa (ossia, per usufruire della detrazione occorre ci sia stato il pagamento) e appunto la norma del cosiddetto decreto Rilancio (dl 34/2020) per opzioni sconto/cessione detrazione.

A oggi, ossia non considerando eventuali proroghe allo studio del governo nella legge di Bilancio 2022, il calendario è il seguente: il superbonus è già confermato anche per il 2022 (sia pure con scadenze differenziate in funzione della tipologia di soggetto); le altre detrazioni «ordinarie» (bonus facciate, ecobonus e sismabonus) scadono il prossimo 31 dicembre 2021 (così come la possibilità di optare per la cessione o lo sconto in fattura).

È opportuno ricordare che l'unica detrazione a «sistema» è quella del 50% per ristrutturazioni edilizie di cui all'art. 16-bis del Tuir, che dovrebbe comunque scendere alla percentuale del 36% quale misura a regime.

Entrando nel dettaglio delle singole detrazioni ordinarie, non sorgono particolari problemi per la «classica» ristrutturazione edilizia e per il bonus «facciate», per le quali l'esecuzione del pagamento con bonifico bancario entro il prossimo 31 dicembre 2021 garantisce alla persona fisica l'accesso all'agevolazione senza alcuna necessità di stato di avanzamento lavori o fine lavori. Lo stesso dicasi per l'esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione della detrazione. Sul punto, la conferma è arrivata anche dalla Dre Liguria, che rispondendo a un'istanza di interpello (n. 903-521/2021) ha precisato che per lo scon-

Opzioni sconto in fattura e cessione del credito

Soggetti interessati	Persone fisiche e imprese
Requisiti persone fisiche	<ul style="list-style-type: none"> Bonus ordinari: sostenimento della spesa entro il 31 dicembre 2021. Super bonus 110%: sostenimento della spesa e raggiungimento di un SAL almeno del 30% entro il 31 dicembre 2021.
Detrazioni «acquisti»	<ul style="list-style-type: none"> Bonus acquisto case ristrutturate e sisma bonus ordinario: rogito notarile entro il 31 dicembre 2021. Sisma bonus 110%: rogito entro il 30 giugno 2022.

to in fattura è sufficiente il pagamento del 10% residuo entro il 31 dicembre 2021 per ottenere l'agevolazione, anche se i lavori avranno termine successivamente alla predetta data.

La conclusione cui perviene l'Agenzia trova la sua logi-

ca nella necessità che i lavori siano poi effettivamente realizzati, ragion per cui il fornitore che concede lo sconto in fattura, ovvero il cessionario del credito, può ottenere dal beneficiario della detrazione la «garanzia» che i lavori saranno ultimati. A differen-

ti conclusioni si deve invece pervenire per le detrazioni collegate all'acquisto dell'unità immobiliare, che come noto sono di due tipi: il bonus «ristrutturazioni», di cui all'art. 16-bis, comma 3, del Tuir, e il sismabonus acquisti di cui all'art. 16, comma 1-septies, del decreto

63/2013 (nella versione ordinaria o in quella maggiorata del 110%). In queste ipotesi, è necessario porre attenzione al fatto che queste detrazioni richiedono la stipula dell'atto di acquisto che deve avvenire rispettivamente

ultimazione dei lavori; raggiungimento di uno stato di avanzamento lavori, con un limite massimo di due, rispettivamente nella misura di almeno il 30% e del 60%.
Ed è proprio in quest'ultima ipotesi che possono sorgere delle criticità, in quanto a fronte del pagamento di acconti entro la fine dell'anno deve necessariamente corrispondere entro la stessa data uno stato di avanzamento lavori di almeno il 30%, pena l'impossibilità di poter chiedere la detrazione o ottenere lo sconto in fattura. Si noti che in questo caso non si perde il diritto alla detrazione, ma l'unica possibilità rimane quella della fruizione diretta in dichiarazione di almeno la prima rata, ferma restando la possibilità di cedere le rate residue negli anni successivi. È bene sottolineare che il raggiungimento delle percentuali minima dello stato di avanzamento lavori del 30% deve avvenire entro il 31 dicembre 2021, non essendo sufficiente che lo stesso si raggiunga entro il termine del 16 marzo 2022 per comunicare l'opzione all'Agenzia delle entrate (in questo senso si è espressa la Dre del Veneto con la risposta a interpello n. 907-1595/2021).

Criteri di imputazione delle spese. Il diritto alle detrazioni edilizie nasce con il «sostenimento» della spesa, che deve intendersi con l'effettivo sostenimento per le persone fisiche e con il criterio di «competenza» di cui all'art. 109 del Tuir per le imprese. Mentre per le persone fisiche è agevole individuare il momento di pagamento della spesa (coincidente con la data in cui è eseguito il bonifico bancario), più complessa può risultare l'individuazione del momento di «compe-

Non sorgono problemi per la «classica» ristrutturazione edilizia e per il bonus «facciate», per le quali l'esecuzione del pagamento con bonifico bancario entro il 31 dicembre 2021 garantisce alla persona fisica l'accesso all'agevolazione senza necessità di stato di avanzamento lavori o fine lavori. Lo stesso dicasi per l'esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione della detrazione. Storia a sé per le detrazioni che richiedono un'asserzione

ca nel fatto che le detrazioni ordinarie non richiedono né asseverazioni né visti di conformità (anche nell'ipotesi di trasferimento a terzi del beneficio), ragion per cui non si ravvisa alcuna esigenza di legare questi benefici al raggiungimento di uno stato di avanzamento lavori minimo.

Per quanto riguarda invece le detrazioni che richiedono un'asserzione (ecobonus e sismabonus) si è posta la questione se anche semplici acconti possono essere agevolati, tenendo conto che nel decreto «requisiti» del 6 agosto 2020 non è più contenuta la previsione (presente nel decreto del 19 febbraio 2007) che per i lavori a cavallo di due anni solari si può comunque fruire della detrazione attestando che i lavori non sono stati ultimati. Tuttavia, con alcune precisazioni l'Enea (Faq del 25 gennaio 2021) ha confermato tale possibilità anche nel nuovo assetto normativo. È del tutto evidente che in questi casi vi è comunque

entro il 31 dicembre 2021 e il 30 giugno 2022 (in tal senso si veda anche la circolare n. 30/E/2020).

Venendo al superbonus 110%, l'art. 121, comma 1-bis, del decreto 34/2020 stabilisce che le spese per interventi agevolati di cui all'art. 119 dello stesso decreto 34/2020 consentono l'esercizio delle opzioni per lo scon-



tenza» per le spese sostenute nell'esercizio d'impresa. Nel caso delle spese sostenute per ottenere i benefici fiscali delle detrazioni edilizie, poiché si ricade nelle fattispecie di prestazioni di servizi (tipicamente si tratta di contratti di appalto), il citato art. 109 del Tuir prevede che si debba aver riguardo al momento di ultimazione della prestazione, ovvero agli stati di avanzamento liquidati in corso d'opera. Per le imprese, quindi, si devono distinguere due situazioni; spese che danno diritto ai bonus ordinari (accessibili anche alle imprese, a eccezione del bonus ristrutturazioni), nel qual caso il diritto alla detrazione (ed alle opzioni) matura in relazione ai lavori terminati entro il prossimo 31 dicembre 2021, ovvero alla maturazione di uno stato di avanzamento lavori entro tale data (che non necessariamente deve aver raggiunto una percentuale minima); spese che danno diritto al superbonus del 110% (accessibili solo in alcuni casi specifici anche alle imprese), per le quali per poter esercitare le opzioni dello sconto in fattura o della cessione del credito, alla data del 31 dicembre 2021 è necessario il raggiungimento di uno stato di avanzamento lavori di almeno il 30% (a prescindere dall'importo effettivamente pagato).

Tornando alle persone fisiche, è necessario ricordare quali sono le regole per individuare il momento di effettivo sostenimento della spesa nell'ipotesi di opzione per lo sconto in fattura. È necessario distinguere i due seguenti casi: quando lo sconto copre l'intera spesa (per esempio per il superbonus 110% con sconto totale), e quindi non vi è alcuna uscita finanziaria da parte del soggetto beneficiario, si deve aver riguardo alla data di emissione della fattura con importo «zero» (in tal senso si veda la risposta a interpello 8/2/2021, n. 90); quando lo sconto è parziale, invece, stante l'obbligo di pagamento di una parte della fattura, l'intera spesa si considera effettuata alla data di pagamento dell'importo non coperto dallo sconto.

La questione non si pone nella fattispecie di opzione per la cessione della detrazione, poiché in questo caso è necessario pagare il corrispettivo e successivamente procedere con la cessione del credito ad altro soggetto (tipicamente un istituto bancario).