

Cessione del credito 2023: le nuove regole dopo la stretta

23 febbraio 2023 - di [Nicola Furcolo](#)

Cessione del credito 2023: stop a nuove cessioni del credito e sconto in fattura. Salvi i lavori in corso. Ecco le nuove regole dopo il decreto cessioni

Il provvedimento di urgenza emanato dal governo nei giorni scorsi, il dl 11/2023, riscrive completamente le regole sul sconto in fattura e **cessione dei crediti per il 2023**, con modifiche radicali all'art. 121 del dl rilancio.

Prima di entrare nello specifico della questione, con l'analisi del nuovo articolo 121 e delle nuove regole, ti consiglio di valutare un [software che ti supporta nella corretta gestione della pratica e dei lavori edili agevolabili](#), in modo da essere certo di usufruire dei bonus adeguati e essere sempre in linea con gli aggiornamenti normativi.

Cessione del credito 2023, le modifiche del decreto cessioni

Il dl 11/2023, già ribattezzato come **decreto cessioni**, definisce le misure urgenti messe in campo dal governo in materia di cessione dei crediti di cui all'articolo 121 del dl 34/2020, riscrivendo le nuove regole per il 2023.

I punti principali del decreto cessioni sono i seguenti:

1. stop agli enti locali all'acquisto dei crediti da Superbonus;
2. responsabilità solidale del cessionario;
3. stop alle nuove cessioni del credito e allo sconto in fattura.

Cessione del credito 2023, stop all'acquisto dei crediti per gli enti locali

Nelle ultime settimane [regioni e province si stavano muovendo per provare a sbloccare il mercato dei crediti fiscali](#), al fine di fare ripartire una serie di cantieri sospesi e rilanciare il settore edilizio.

Il governo introduce un divieto secco per comuni, province e regioni di acquistare crediti derivanti da bonus edilizi. Stando alle parole della Premier e del ministro dell'economia, questa misura sarebbe necessaria per evitare danni più grossi alle casse dello Stato, che rischierebbe di non avere neanche i fondi per la prossima manovra. In particolare, l'art. 1 comma 1 lett. a) prevede che:

ai fini del coordinamento della finanza pubblica, le pubbliche amministrazioni [...] non possono essere cessionari dei crediti di imposta derivanti dall'esercizio delle opzioni di cui al comma 1, lettere a) e b) dell'art. 121.

Responsabilità solidale del cessionario, le nuove regole sulla cessione del credito 2023

Il decreto cessioni prova a sbloccare i **crediti cosiddetti incagliati** perimetrando la responsabilità solidale del cessionario in caso di truffa o dolo.

Entrando nello specifico, il decreto introduce una serie di documenti per l'[esonero della responsabilità dei cessionari](#).

In particolare, l'art. 1 comma 1 lett. b) prevede che il concorso nella violazione e la conseguente responsabilità in solido sono in ogni caso escluse per i cessionari che siano in possesso dei seguenti **9 documenti**:

1. **titolo edilizio** oppure **dichiarazione sostitutiva** dell'atto di notorietà nel caso di edilizia libera, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi di ristrutturazione edilizia posti in essere rientrano tra quelli agevolabili e non necessitano di titolo;
2. **notifica preliminare ASL** oppure, nel caso di interventi per i quali tale notifica non è dovuta in base alla normativa vigente, **dichiarazione sostitutiva** dell'atto di notorietà che attesti tale circostanza;

3. **visura catastale ante operam** dell'immobile oggetto degli interventi, oppure, nel caso di immobili non ancora censiti, domanda di accatastamento;
4. **fatture, ricevute** o altri documenti comprovanti le spese sostenute, nonché documenti attestanti l'avvenuto pagamento delle spese medesime;
5. **asseverazioni**, quando obbligatorie per legge, dei requisiti tecnici degli interventi e di congruità delle relative spese, corredate da tutti gli allegati previsti dalla legge, rilasciate dai tecnici abilitati, con relative ricevute di presentazione e deposito presso i competenti uffici;
6. **delibera condominiale** di approvazione dei lavori e relativa tabella di ripartizione delle spese in caso di interventi su parti comuni;
7. nel caso di interventi di efficienza energetica: **relazione tecnica (legge 10), APE / APE convenzionale**, oppure **dichiarazione sostitutiva** che attesti la non necessità di tale documentazione;
8. **visto di conformità** rilasciato dal commercialista;
9. **attestazione delle banche** o istituti di credito che intervengono nelle cessioni di avvenuta segnalazione delle operazioni sospette (art. 35 dlgs 231/2007) o di astensione (art. 42 dlgs 231/2007).

Questi 9 documenti fanno salvo il cessionario in caso di controlli e responsabilità accertate. Resta comunque da sciogliere il nodo del **sequestro preventivo** del credito.

**ESONERO RESPONSABILITÀ
SOLIDALE CESSIONARIO**



1. titolo edilizio oppure dichiarazione sostitutiva
2. notifica preliminare ASL oppure dichiarazione sostitutiva
3. visura catastale ante operam dell'immobile oggetto degli interventi
4. fatture, ricevute o altri documenti comprovanti le spese
5. asseverazioni tecniche
6. delibera condominiale e tabella di riparto;
7. relazione tecnica (legge 10), APE o dich. sost.;
8. visto di conformità;
9. attestazione banche segnalazione operazioni sospette



110%

Cessione dei crediti 2023, documenti per esonero responsabilità solidale

Stop alle nuove cessioni del credito e allo sconto in fattura

Dal 17 febbraio non è più possibile procedere con la cessione del credito né con lo sconto in fattura per i seguenti interventi (art. 121 c. 2):

- recupero del patrimonio edilizio;
- efficienza energetica;
- misure antisismiche;
- recupero o restauro della facciata;
- installazione di impianti fotovoltaici;
- colonnine di ricarica.

Ricordiamo che bonus verde e bonus mobili già non potevano essere ceduti. Ti ricordo che puoi consultare la tabella aggiornata con tutti i [bonus edilizi](#) e le relative regole.

Resta possibile procedere con sconto in fattura/cessione del credito nei seguenti casi:

1. interventi Superbonus diversi da quelli effettuati dai condomini (in sostanza le **unifamiliari**) per i quali sia già stata presentata la CILA-S (CILA-S **entro il 16 febbraio 2023**);
2. interventi effettuati dai **condomini** per i quali sia stata adottata la delibera assembleare e risulti presentata la CILA-S (entro il **16 febbraio 2023**);
3. interventi di demolizione e ricostruzione per i quali sia stata presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo (entro il **16 febbraio 2023**).

Cessione del credito, vecchie regole per ecobonus

A questo punto è lecito chiedersi se non sarà più possibile usufruire dello sconto in fattura o cessione del credito secondo le regole previgenti al dl 34/2020. In realtà il meccanismo di cessione del credito non è stato introdotto dall'art. 121 del decreto rilancio, ma è stato inserito in una delle tante modifiche dal dl 63/2013.

Considerando il fatto che il decreto cessioni modifica solo l'art. 121, si può dedurre che le **vecchie regole sono ancora in vigore**.

Analizziamo il vecchio impianto normativo.

L'art. 14 del 63/2013, al comma 2-ter. prevede che:

- *Per le spese sostenute per interventi di **riqualificazione energetica** di cui al presente articolo, i soggetti che nell'anno precedente a quello di sostenimento delle spese si trovavano nelle condizioni di cui all'articolo 11, comma 2, e all'articolo 13, comma 1, lettera a), e comma 5, lettera a), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (incapienti, ndr) in luogo della detrazione possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri **soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito**. Le modalità di attuazione delle disposizioni del presente comma sono definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione.*

In pratica, gli **incapienti**, in caso di **ecobonus**, possono optare per la cessione del credito ai fornitori che hanno gli interventi.

Ad essere più precisi, possono esercitare l'opzione i seguenti soggetti:

- reddito di pensione inferiore a 7.500 euro, redditi di terreni fino a 185,92 € (art. 11 c.2);
- reddito di lavoro complessivo da dipendente inferiore a 15.000 euro (vedi [art. 13 c.1 a](#));
- reddito assimilati a quelli di lavoro dipendente fino a 5.500 € (vedi [art. 13 c.5 a](#)).

Il **punto 3.1.** prevede, inoltre, che:

- *a partire dal 1° gennaio 2020, unicamente per gli interventi di **ristrutturazione importante di primo livello** di cui al [decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015](#), [...], per le **parti comuni degli edifici condominiali, con un importo dei lavori pari o superiore a 200.000 euro**, il soggetto avente diritto alle detrazioni può optare, in luogo dell'utilizzo diretto delle stesse, per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e a quest'ultimo rimborsato sotto forma di credito d'imposta da utilizzare esclusivamente in compensazione, in **5 quote annuali** di pari importo, ai sensi dell'[articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241](#), senza l'applicazione dei limiti di cui all'[articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388](#), e all'[articolo 1, comma 53, della legge 24 dicembre 2007, n. 244](#). Il fornitore che ha effettuato gli interventi ha a sua volta facoltà di cedere il credito d'imposta ai propri fornitori di beni e servizi, con **esclusione della possibilità di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi. Rimane in ogni caso esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari**.*

Quindi, nel caso di **interventi condominiali, ristrutturazione di primo livello** e fino a 200.000 euro, i condomini possono usufruire dello sconto in fattura, con l'esclusione della possibilità di ulteriori cessioni per il cessionario.

Cessione del credito, vecchie regole per sismabonus

Il dl 63/2013 prevede all'art. 16 comma **1-quinquies**. (interventi 75%/85%) che:

- qualora gli interventi [...] siano realizzati sulle **parti comuni di edifici condominiali**, le detrazioni dall'imposta [...] spettano, rispettivamente, nella misura del **75%** (incremento di una classe di rischio sismico, ndr) e **85%** (incremento di 2 o più classi di rischio sismico, ndr). Le predette detrazioni si applicano su un ammontare delle spese non superiore a euro **96.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari** di ciascun edificio. Per tali interventi, a decorrere dal 1^o gennaio 2017, in luogo della detrazione i soggetti beneficiari possono optare per la **cessione del corrispondente credito ai fornitori** che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri **soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito**. Rimane esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari. Le modalità di attuazione del presente comma sono definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione.

In pratica, resta possibile cedere il credito derivante da interventi condominiali che incrementino l'edificio di almeno una la classe di rischio sismico ai fornitori o a soggetti privati (restano espressamente escluse le banche).

Il comma 1-octies. dell'art. 16 prevede che

- per gli interventi di adozione di misure antisismiche, il soggetto avente diritto alle detrazioni può optare, in luogo dell'utilizzo diretto delle stesse, per un contributo di pari ammontare, sotto **forma di sconto sul corrispettivo dovuto**, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e a quest'ultimo rimborsato sotto forma di credito d'imposta da utilizzare esclusivamente in compensazione, in **5 quote annuali di pari importo** [...]. Il fornitore che ha effettuato gli interventi ha a sua volta facoltà di cedere il credito d'imposta ai propri fornitori di beni e servizi, **con esclusione della possibilità di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi**. Rimane in ogni caso esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari.

In pratica, per il sismabonus è possibile cedere al fornitore, che può a sua volta cedere ad altro fornitore, senza ulteriore possibilità di cessione.

In definitiva:

- per **ecobonus**:
 - gli **incapienti** possono cedere ai fornitori, con facoltà di successiva cessione (escluse banche);
 - per interventi condominiali fino a 200.000 euro, i condomini possono cedere ai fornitori che possono cedere **una sola volta** ai loro fornitori;
- per **sismabonus**:
 - per interventi condominiali (>1 classe rischio), i **condomini** possono cedere ai fornitori, con facoltà di successiva cessione (escluse banche);
 - per gli altri interventi antisismici è possibile cedere ai fornitori che possono cedere **una sola volta** ai loro fornitori.

CESSIONE DEL CREDITO / SCONTO IN FATTURA

(VECCHIE REGOLE DL 63/2013)



ECOBONUS



- gli **incapienti** possono cedere ai fornitori, con **facolta' di successiva cessione** (escluse banche);
- per **interventi condominiali** fino a 200.000 euro, i condomini possono cedere ai fornitori che possono cedere **una sola volta** ai loro fornitori;

SISMABONUS



- per **interventi condominiali (>1 classe rischio)**, i condomini possono cedere ai fornitori, con **facolta'di successiva cessione** (escluse banche);
- per **gli altri interventi antisismici** e' possibile cedere ai fornitori che possono cedere **una sola volta** ai loro fornitori.

Cessione del credito vecchie regole

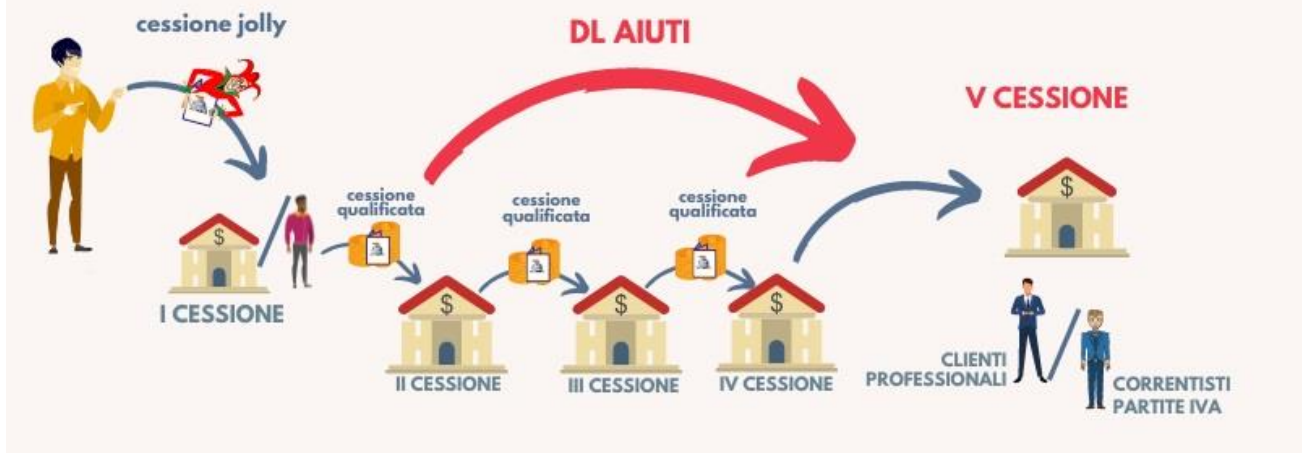
Come funziona la cessione crediti?

La cessione dei crediti consiste nella possibilità in capo al beneficiario di una detrazione fiscale di **cedere**, dietro opportuno corrispettivo, il credito maturato a seguito del sostenimento di una spesa per lavori edilizi agevolati. In pratica, il contribuente sostiene una spesa per lavori edilizi e matura un credito Irpef (o Ires in alcuni casi), in una percentuale prestabilita rispetto alla spesa sostenuta. Il contribuente può utilizzare il credito in maniera diretta, compensando le proprie imposte nei confronti del fisco oppure può scegliere di cedere il suo credito a una terza persona. In tal caso, il contribuente è detto “**cedente**” e il soggetto che riceve il credito è detto “**cessionario**”.

L'art. 121 ha dato la possibilità di cedere il credito a chiunque, anche alle banche o agli istituti di credito. Inizialmente era possibile procedere ad un numero illimitato di cessioni; successivamente, a seguito del dl antifrodi del novembre 2021 e della legge di Bilancio 2022, il numero di cessioni è stato fortemente ridimensionato e sono subentrate anche cessioni qualificate.

Nell'immagine successiva sono riportate le cessioni attualmente possibili per gli interventi avviati prima del 16 febbraio 2023.

Cessione del credito



Cessione del credito

Chi effettua la cessione del credito?

La cessione del credito è effettuata dal cedente nei confronti del cessionario, generalmente dietro il pagamento di un corrispettivo concordato tra le parti. nell'ambito delle detrazioni fiscali in edilizia, il cedente generalmente è il contribuente che sostiene la spesa e il cessionario è l'impresa o la banca.

Ricordiamo, brevemente, che il beneficiare può esercitare anche l'opzione dello sconto in fattura: in tal caso il fornitore di beni o servizi (l'impresa o i tecnici) effettua uno sconto direttamente in fattura al contribuente per una parte o per l'intero corrispettivo dovuto, acquisendo egli stesso il diritto alla detrazione.

Lo sconto in fattura è applicato direttamente dal fornitore e può essere pari al massimo all'importo da pagare.

Pertanto, se la spesa è pari a 100.000 €, nel caso – ripetiamolo – di ecobonus 110, il fornitore può applicare uno sconto in fattura da 0 a 100.000 €. L'ammontare pari allo sconto effettuato, incrementato del 10%, diventerà un credito di imposta da utilizzare secondo la tempistica del credito originario (per le spese sostenute nel 2022: 4 rate a partire dal 2023).

Il fornitore può cedere a sua volta il credito ad altri soggetti, con il limite che gli ultimi 2 trasferimenti dovranno essere qualificati, in favore di istituti di credito o banche.

In caso di cessione del credito, il contribuente sosterrà la spesa e avrà diritto a un credito del 110% che potrà cedere a terzi e questi a sua volta a banche (le ultime 2 cessioni sono sempre qualificate).

Per conoscere in dettaglio le procedure ti rimando a un precedente articolo sulla [cessione del credito](#).

Come viene pagata la cessione del credito?

La cessione del credito, generalmente, avviene mediante un corrispettivo stabilito liberamente tra le parti. Considerando che le detrazioni vanno usufruite in un numero di anni variabile (da 4 a 10), evidentemente il valore attuale è inferiore al valore nominale (operazione di sconto dei flussi finanziari). In buona sostanza, per determinare il controvalore di una detrazione fiscale, il cessionario applica uno sconto. Questo sconto varia in funzione di una serie di fattori (condizioni del mercati, tipo di detrazione, numero di anni della detrazione, andamento dei tassi di interesse, inflazione, ecc.).

Agli inizi dei lavori agevolati da Superbonus (nell'anno 2020) l'acquisto del credito di imposta per interventi ecobonus 110 si aggira dal 100% al 102% del credito, mentre per gli altri bonus il controvalore era di circa l'80%.

Attualmente gli importi sono ridimensionati.

Articolo tratto da *Biblus-Net*