STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

BONUS EDILIZI E INCAMPIENTI: COME AGGIRARE IL BLOCCO DI CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

Pubblicato il3 Maggio 2024 di Sabatino Pizzano

Il decreto legge 39/2024 ha introdotto nuove restrizioni per quanto riguarda la cessione del credito e lo sconto in fattura relativi ai bonus edilizi. Queste limitazioni hanno creato non poche difficoltà per i proprietari di immobili che intendevano sfruttare tali agevolazioni, soprattutto per coloro che non hanno una capienza fiscale sufficiente per beneficiarne direttamente. Tuttavia, esistono alcune strategie perfettamente lecite che possono essere adottate per superare questi ostacoli, come la cessione dell'immobile, la locazione, il comodato d'uso o la convivenza con familiari fiscalmente capienti. In questo articolo, esploreremo nel dettaglio queste opzioni e forniremo esempi pratici per una migliore comprensione.

Il blocco della monetizzazione dei bonus

Il decreto legge 39/2024, entrato in vigore il 30 marzo, ha complicato notevolmente la situazione per coloro che facevano affidamento sulla possibilità di "monetizzare" i bonus edilizi attraverso la cessione del credito o lo sconto in fattura. Queste pratiche, infatti, permettevano di rendere concreto il vantaggio fiscale offerto dalle varie agevolazioni edilizie anche per i soggetti "incapienti", ovvero coloro che non possono utilizzare i bonus direttamente a scomputo delle proprie imposte dovute, poiché l'importo di queste ultime è inferiore a quello del credito d'imposta.

Questa situazione ha messo in difficoltà molti proprietari di immobili che avevano già pianificato o addirittura avviato i lavori, contando sulla possibilità di cedere il credito o ottenere lo sconto in fattura. Tuttavia, come chiarito dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 17/2023, esistono alcune "scappatoie" che possono essere sfruttate, a patto di conoscere bene le specificità delle agevolazioni edilizie.

La cessione dell'immobile come soluzione

Una delle opzioni percorribili, anche se i lavori sono già iniziati, è quella di cedere l'immobile a un altro soggetto fiscalmente più capiente, il quale potrà beneficiare del bonus al posto del cedente. Questa soluzione, però, è applicabile solo nel caso in cui le opere non siano state ancora pagate, poiché le detrazioni spettano a chi sostiene effettivamente le spese.

La cessione può avvenire tramite donazione, vendita o costituzione di un diritto reale di usufrutto o uso. In questo modo, per le spese ancora da sostenere, il bonus può "spostarsi" su un altro soggetto, spesso senza nemmeno la necessità di variare l'intestazione del titolo che abilita i lavori. Inoltre, la quota di proprietà trasferita non influisce sulla spettanza del bonus: ad esempio, intestare anche solo l'1% dell'immobile al figlio gli garantisce l'intero bonus, se egli sostiene la totalità dei costi edilizi (fanno eccezione i bonus per l'acquisto di immobili, per i quali la quota di detrazione è proporzionale alla quota di proprietà).

Locazione e comodato: opzioni limitate

La strada della locazione e del comodato, invece, sembra percorribile solo prima dell'inizio dei lavori. La Circolare dell'Agenzia delle Entrate, infatti, chiarisce che i bonus spettano ai detentori dell'immobile solo se questi sono in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario e se la detenzione dell'immobile risulta da un atto regolarmente registrato al momento di avvio dei lavori e sussiste al momento del sostenimento delle spese.

La convivenza con familiari capienti

Un'altra possibilità è quella di far pagare i lavori a un familiare convivente fiscalmente capiente, anche un cognato. In questo caso, la

detrazione spetta al familiare, a condizione che l'immobile sia nella sua disponibilità. Per dimostrare la convivenza, non sono necessari contratti, né è richiesto che essa permanga per tutta la durata di fruizione del bonus. I soggetti a norma dell'art. 5, co. 5, del Tuir (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) che pagano per gli interventi devono solo attestare, mediante una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, di essere familiari conviventi per fruire legittimamente delle detrazioni. È comunque consigliabile conservare una certificazione anagrafica.

Le imprese e le società: strategie infra-gruppo

Anche le imprese e le società possono adottare alcune strategie per superare le difficoltà derivanti dal blocco di cessione del credito e sconto in fattura. Una possibile soluzione è quella di cedere la titolarità degli immobili oggetto degli interventi edilizi o darli in locazione ad altri enti dello stesso gruppo che hanno una maggiore capienza fiscale.

Questi "trasferimenti" infra-gruppo consentono di ottimizzare ciò che rimane delle agevolazioni fiscali cui possono accedere anche i percettori di reddito d'impresa, come l'Ecobonus e il Sismabonus. Il principio che lega la spettanza dei bonus edilizi al sostenimento delle spese, infatti, è valido anche al di fuori dell'ombrello del Superbonus, rendendo percorribile la strada del mutamento dell'assetto proprietario degli immobili anche per le imprese interessate a queste agevolazioni, anche se hanno già iniziato i lavori (ad eccezione di locazioni e comodati, per i quali il Fisco prescrive che la detenzione sussista prima dell'avvio dei lavori).

Esempi pratici

- Mario, proprietario di un appartamento, aveva pianificato di effettuare lavori di efficientamento energetico contando sulla cessione del credito. Dopo l'entrata in vigore del dl 39/2024, decide di donare il 50% della proprietà dell'immobile al figlio Luca, fiscalmente capiente. Luca si fa carico della totalità delle spese e beneficia così dell'intero Ecobonus.
- La società Alfa Srl deve effettuare lavori di miglioramento sismico su un capannone, ma non ha una capienza fiscale sufficiente per beneficiare del Sismabonus. Decide quindi di cedere la proprietà dell'immobile alla società Beta Srl, appartenente allo stesso gruppo, che ha una maggiore capienza fiscale. Beta Srl sostiene le spese e fruisce della detrazione.

Conclusione

Nonostante le restrizioni introdotte dal dl 39/2024 in merito alla cessione del credito e allo sconto in fattura per i bonus edilizi, esistono ancora alcune strategie perfettamente lecite che possono essere adottate per superare questi ostacoli e beneficiare delle agevolazioni fiscali. La cessione dell'immobile, la convivenza con familiari capienti e, per le imprese, i trasferimenti infra-gruppo sono alcune delle opzioni percorribili, a patto di rispettare le condizioni previste dalla normativa e di agire tempestivamente, in alcuni casi prima dell'avvio dei lavori. È fondamentale, quindi, conoscere bene le specificità delle agevolazioni edilizie e valutare attentamente la propria situazione per individuare la soluzione più adatta.

Domande e Risposte

D: Se ho già iniziato i lavori di ristrutturazione, posso ancora cedere l'immobile per beneficiare dei bonus edilizi?
R: Sì, a condizione che le spese non siano state ancora sostenute. Le detrazioni, infatti, spettano a chi effettivamente paga per gli interventi.

D: Posso ottenere il bonus se do in locazione l'immobile a un soggetto fiscalmente capiente dopo l'inizio dei lavori?
R: No, la locazione e il comodato sono opzioni percorribili solo se la detenzione dell'immobile risulta da un atto regolarmente registrato al momento di avvio dei lavori.

D: Se faccio pagare i lavori a mio cognato convivente, può beneficiare lui delle detrazioni?
R: Sì, a patto che l'immobile sia nella sua disponibilità e che attesti, mediante una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, di essere un familiare convivente.

D: Le imprese possono adottare strategie per superare il blocco di cessione del credito e sconto in fattura?
R: Sì, ad esempio cedendo la titolarità degli immobili oggetto degli interventi o dandoli in locazione ad altri enti dello stesso gruppo con maggiore capienza fiscale.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA