



**STUDIO PIZZANO**

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

**CREDITI EDILIZI ACQUISTATI CON VALORE SUPERIORE AL 75%:  
COMUNICAZIONE PER BANCHE E INTERMEDIARI ENTRO IL 31 DICEMBRE  
2024**

*Publicato il 28 Novembre 2024 di Sabatino Pizzano*



Un nuovo adempimento fiscale interessa il mondo dei crediti edilizi derivanti dal Superbonus, Sismabonus e dal Bonus barriere architettoniche. L'Agenzia delle Entrate ha approvato il modello di comunicazione che banche, assicurazioni e intermediari finanziari dovranno utilizzare per dichiarare che le rate dei crediti d'imposta, utilizzabili dal 2025, sono state acquistate a un valore pari o superiore al **75% dell'importo delle detrazioni corrispondenti**. Questo adempimento, introdotto dall'articolo 121, comma 3-ter del D.L. n. 34/2020, serve per evitare che i crediti vengano ulteriormente ripartiti in sei rate annuali aggiuntive.

## Cosa prevede la norma?

L'articolo 121 del Decreto Rilancio (D.L. n. 34/2020) disciplina il meccanismo di cessione dei crediti d'imposta relativi a interventi edilizi agevolabili come il Superbonus, il Sismabonus e il Bonus barriere architettoniche. Tra le sue disposizioni, il comma 3-ter introduce una regola specifica per i crediti d'imposta acquistati da banche, intermediari finanziari e imprese di assicurazione: **le rate annuali, utilizzabili a partire dal 2025, possono essere ulteriormente suddivise in sei rate annuali di pari importo**. Tuttavia, questa suddivisione non si applica qualora il cessionario o acquirente certifichi di aver acquistato le rate originarie a un valore pari o superiore al 75% del corrispettivo delle detrazioni.

Per garantire il rispetto di questa norma, è necessario inviare una specifica comunicazione all'Agenzia delle Entrate, utilizzando un modello apposito approvato il **21 novembre 2024** con il provvedimento n. 422331/2024.

## Destinatari della comunicazione

Il provvedimento è rivolto esclusivamente a specifici soggetti qualificati. Si tratta di:

- **Banche e intermediari finanziari** iscritti all'albo previsto dall'articolo 64 del Testo Unico Bancario (TUB);
- **Società appartenenti a gruppi bancari** iscritti a tale albo;
- **Imprese di assicurazione** regolarmente autorizzate a operare in Italia.

**Importante:** questo adempimento non è richiesto a privati cittadini o altre tipologie di soggetti non espressamente indicati.

## Contenuto e modalità del modello di comunicazione

Il modello di comunicazione è stato predisposto per dichiarare che le rate dei crediti d'imposta acquistate dal cessionario soddisfano il requisito del prezzo di acquisto pari o superiore al **75%** dell'importo nominale. Tale dichiarazione deve essere inviata all'Agenzia delle Entrate attraverso uno dei seguenti canali:

1. **Servizio web** disponibile sulla piattaforma "Cessione crediti" dell'Agenzia;
2. **Flusso telematico** disciplinato dal provvedimento del 29 luglio 2021;
3. **Posta elettronica certificata (PEC)**.

In alternativa, la comunicazione può essere effettuata tramite intermediari autorizzati.

## Scadenze e finestre temporali

Il termine per l'invio della comunicazione dipende dalla tipologia di crediti acquistati:

- **Crediti già accettati prima del 3 dicembre 2024:** la comunicazione deve essere trasmessa entro e non oltre il **31 dicembre 2024**;

- **Crediti non ancora accettati o acquistati a partire dal 3 dicembre 2024:** la comunicazione deve essere inviata contestualmente all'accettazione della cessione.

In assenza della comunicazione entro i termini stabiliti, le rate annuali dei crediti saranno automaticamente suddivise in sei ulteriori rate annuali di pari importo, non cedibili ad altri soggetti e utilizzabili esclusivamente in compensazione attraverso il modello F24.

## Limitazioni operative sulla Piattaforma Cessione Crediti

Per consentire la corretta gestione dei crediti già accettati e la loro suddivisione, la "Piattaforma Cessione Crediti" non sarà operativa dal **1° al 7 gennaio 2025**. Inoltre, le rate dei crediti relative agli anni dal 2025 e successivi non potranno essere utilizzate in compensazione fino al termine di questa sospensione tecnica.

## Esempio pratico

Supponiamo che una banca abbia acquistato un credito edilizio con un valore nominale di 100.000 euro a un prezzo d'acquisto di 80.000 euro. Dato che il prezzo supera la soglia minima del **75%** (corrispondente a 75.000 euro), la banca può evitare la suddivisione del credito in sei rate annuali purché invii la comunicazione entro i termini stabiliti. Se questa comunicazione non viene effettuata, il credito verrà automaticamente suddiviso, con conseguente perdita di flessibilità nell'utilizzo delle rate.

## Conclusioni

L'introduzione del modello di comunicazione per i crediti edilizi acquistati con valore pari o superiore al **75%** rappresenta un passaggio fondamentale per garantire maggiore chiarezza e tutela nell'utilizzo dei crediti d'imposta da parte di banche e intermediari finanziari. È essenziale rispettare le scadenze e le modalità di invio per evitare la penalizzazione della ripartizione in rate annuali aggiuntive.

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

© RIPRODUZIONE RISERVATA