



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

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

Pubblicato 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

© RIPRODUZIONE RISERVATA