



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

SCONTO IN FATTURA E CESSIONE DEL CREDITO 2025 : LE NUOVE REGOLE E COSA CAMBIA PER LE DETRAZIONI EDILIZIE

Pubblicato il 4 Febbraio 2025 di Sabatino Pizzano



Dal 2025 entrano in vigore importanti novità relative alle detrazioni fiscali per interventi edilizi. Il blocco generalizzato delle opzioni di cessione del credito e sconto in fattura, introdotto da una serie di decreti recenti, pone fine a un sistema che negli ultimi anni aveva favorito l'accesso alle agevolazioni fiscali in modo più immediato. Solo il superbonus, seppur con una detrazione ridotta al 65%, rimane l'unica eccezione.

Le opzioni di cessione e sconto in fattura: cosa cambia dal 2025

Fino al 2024, i contribuenti potevano usufruire delle detrazioni fiscali relative agli interventi edilizi in due modalità:

- **Inserendo la detrazione nella dichiarazione dei redditi**, ripartendola in quote annuali,
- **Optando per la cessione del credito o lo sconto in fattura**, che permetteva di ottenere immediatamente il beneficio fiscale cedendolo a terzi (banche, istituti finanziari, fornitori) o ricevendo uno sconto diretto sul costo dell'intervento.

Dal **1° gennaio 2025**, questa seconda opzione viene quasi completamente eliminata. Le nuove regole stabiliscono che tali agevolazioni sono disponibili **solo per il superbonus**, con una detrazione che scende al **65%** contro il 90% o il 110% degli anni precedenti. Per tutti gli altri interventi edilizi, come la riqualificazione energetica standard, misure antisismiche o recupero del patrimonio edilizio, sarà possibile beneficiare delle detrazioni esclusivamente attraverso la dichiarazione dei redditi, senza possibilità di cessione o sconto.

Il blocco delle cessioni dal 29 maggio 2024

Un ulteriore cambiamento significativo riguarda il divieto di cessione del credito per le **rate residue non ancora utilizzate**. Questo blocco, che è entrato in vigore dal **29 maggio 2024**, si applica a tutti i contribuenti che:

- Hanno già usufruito di una o più quote annuali di detrazione nella propria dichiarazione dei redditi,
- Non hanno ancora dichiarato alcune quote residue.

In sostanza, dal 29 maggio 2024, chi ha maturato detrazioni edilizie legate a interventi conclusi negli anni precedenti (ad esempio, tra il 2020 e il 2023) non può più cedere le quote residue non utilizzate. Il divieto riguarderà tutti i beneficiari delle agevolazioni, inclusi **persone fisiche, soggetti IRES, condomini e altri enti**.

Una deroga importante a questo divieto riguarda, invece, i crediti già presenti nei cosiddetti **"cassetti fiscali"**. In questo caso, sarà ancora possibile trasferire le singole rate annuali di credito tra soggetti che hanno già esercitato opzioni di cessione o sconto in fattura in precedenza.

Deroga per i lavori avviati prima del 2023

Nonostante il blocco generale, il legislatore ha introdotto alcune deroghe per lavori avviati prima del **17 febbraio 2023**, data di entrata in vigore del Decreto Legge 11/2023. In particolare, se i lavori sono stati avviati entro questa data e le relative spese sono documentate (ad esempio, attraverso fatture) entro il **30 marzo 2024**, sarà ancora possibile optare per la cessione del credito o lo sconto in fattura.

Questa deroga si applica anche a interventi specifici come:

- **Efficientamento energetico ai sensi dell'art. 14 del DL 63/2013,**
- **Misure antisismiche previste dall'art. 16 del DL 63/2013,**

- **Recupero del patrimonio edilizio** disciplinato dall'art. 16-bis del TUIR (DPR 917/1986).

Tuttavia, si tratta di una finestra temporale limitata, destinata a chiudersi definitivamente dopo il 30 marzo 2024.

Superbonus: l'unica eccezione, ma con detrazione ridotta

Dal 2025, il superbonus rimane l'unica detrazione edilizia per cui è ancora possibile esercitare le opzioni di cessione del credito o sconto in fattura. Tuttavia, le condizioni sono meno vantaggiose rispetto al passato. La detrazione, infatti, sarà ridotta al **65%** delle spese sostenute, con un impatto significativo sui benefici economici per i contribuenti.

Esempio - Un condominio decide di effettuare interventi di isolamento termico nel 2025, sostenendo una spesa di 100.000 euro. Con il superbonus al 65%, il credito d'imposta massimo sarà pari a 65.000 euro. I condomini potranno decidere di utilizzare il credito in dichiarazione dei redditi, cederlo a una banca o ottenere uno sconto in fattura direttamente dal fornitore.

Categorie speciali: le eccezioni per enti no-profit e case popolari

Alcuni soggetti beneficiano di deroghe specifiche alle nuove regole, come previsto dal comma 3 dell'art. 2 del DL 11/2023. Tra questi troviamo:

- Gli **istituti autonomi case popolari**,
- Le **cooperative di abitazione a proprietà indivisa**,
- Le **organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS)**,
- Le **organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale**.

Questi enti potranno continuare a esercitare le opzioni di cessione o sconto in fattura anche per spese sostenute successivamente al 30 marzo 2024, grazie a una deroga soggettiva introdotta dal legislatore.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA