

Novità bonus edilizi

Molte le problematiche ancora aperte sui bonus edilizi

Visto il ritorno alle cessioni multiple, sebbene condizionate, per effetto del D.L. 13/2022 che ha abrogato il c. 1 dell'art. 28 del D.L. 4/2022 (Decreto Sostegni-ter), resta aperta la problematica del **possibile annullamento, a qualsiasi titolo, della cessione comunicata**. Si ricorda, anzitutto, che l'Agenzia delle Entrate (provvedimento n. 283847/2020, § 4.7) ha sancito che la comunicazione relativa all'opzione per la cessione e sconto può essere annullata ma soltanto entro il 5° giorno del mese successivo a quello di invio, pena il rifiuto della richiesta; entro il detto termine, può essere inviata una comunicazione interamente sostitutiva della precedente, al fine di evitare che ogni comunicazione successiva si aggiunga alle precedenti.

È accaduto, però, che alcuni contribuenti si sono resi conto di aver inviato una comunicazione errata nella sostanza, come per esempio nel caso di importi errati o di doppie comunicazioni, ma soltanto dopo lo spirare del termine appena indicato, con la conseguenza che, pur volendo correggere l'errore, gli stessi non avevano alcuna possibilità di intervento, poiché non è possibile annullare le precedenti comunicazioni errate, né gli uffici dell'agenzia possono intervenire per modificare o annullare quanto comunicato, decorso il termine indicato nel provvedimento.

Si ricorda, inoltre, che con un'interrogazione parlamentare (Q.T. n. 5-06751) è stato chiarito che **l'Agenzia delle Entrate sta analizzando le diverse tipologie di errori riscontrati anche al fine di individuare e introdurre un procedimento idoneo per rendere possibile la correzione di errori**, al fine di garantire l'appropriata rappresentazione dei crediti, sia in capo ai cedenti che in capo ai cessionari, al fine di garantire gli interessi erariali.

Nelle more di questa situazione alcuni uffici periferici (D.R.E. Lombardia) hanno accettato la richiesta di riesame in autotutela della cessione dei crediti presentata dai contribuenti, prendendo atto della rinuncia all'utilizzo del credito da parte del cessionario; nel caso specifico si trattava di una cessione comunicata più volte.

La **seconda criticità**, invece, riguarda **il rispetto delle soglie da parte di soggetti passivi Iva che utilizzano i bonus edilizi** nel caso in cui gli stessi possano, nell'ambito dell'esercizio delle attività d'impresa e/o professioni, detrarsi l'Iva sostenuta. In effetti, è pacifico che il contribuente privato verifichi la soglia considerando la spesa comprensiva del tributo poiché l'Iva, per il privato è, di fatto, un aggravio del costo mentre per l'impresa, in relazione alla tipologia dell'immobile oggetto dell'intervento, del tipo di intervento (per esempio, l'ecobonus) e del rispetto del principio di

competenza, l'Iva potrebbe risultare deducibile e, quindi, correttamente portata nell'ambito della liquidazione del tributo e non a incremento del costo dell'intervento. In linea di principio, pertanto, come nel caso dell'ecobonus, di cui all'art. 14 D.L. 63/2013, l'Iva concorre alla spesa detraibile nella percentuale stabilita (per esempio, climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con detraibilità delle spese al 50% e tetto massimo di detrazione maturabile pari a 30.000 euro), ma se la spesa è sostenuta per un immobile d'impresa e/o professione o risulta riconducibile a un'attività che consente la detrazione dell'Iva, ai sensi dell'art. 19 del Dpr633/1972, la stessa non concorrerà alla determinazione della detrazione del bonus. Sulla falsariga di quanto appena indicato, con particolare riferimento al rispetto delle soglie, si dovrebbe ritenere corretto che se l'intervento è eseguito da una impresa o da un lavoratore autonomo, al fine di determinare il tetto massimo su cui calcolare la detrazione, in assenza attualmente di una indicazione ufficiale, il soggetto passivo Iva dovrebbe poter tenere conto del solo imponibile, con esclusione dell'Iva che, come detto, risulta detraibile.

Obbligatoria l'applicazione del contratto collettivo di lavoro per i lavori edili superiori a 70.000 euro

Per i lavori edili di importo superiore a 70.000 euro i bonus fiscali saranno riconosciuti solo se nell'atto di affidamento sia indicato che sono eseguiti da datori di lavoro che applicano i contratti collettivi del settore edile (nazionale e territoriali), stipulati dalle associazioni datoriali e sindacali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale.

Nuovi obblighi per i professionisti che certificano i bonus edilizi

Il D.L. 13/2022, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 25.02.2022, interviene in materia di bonus edilizi, prevedendo la **doppia cessione del credito limitata a banche, poste, assicurazioni e altri operatori vigilati**.

Inoltre, sono allineate alle regole più stringenti, tipiche del superbonus 110%, anche le detrazioni ordinarie, come il 50% sulle ristrutturazioni, l'ecobonus del 50-65% o il bonus facciate. Infatti, è esteso **l'obbligo di assicurazione a tutti i tecnici che rilasciano asseverazioni** e attestazioni, con massimale pari all'importo di tutti i lavori attestati. L'intermediario abilitato che appone il visto di conformità dovrà verificare che nell'atto di affidamento dei lavori e nelle fatture sia menzionato il contratto collettivo di lavoro (per gli interventi di importo superiore a 70.000 euro avviati dopo 90 giorni dall'entrata in vigore del nuovo decreto).

Da ricordare, inoltre, che il nuovo decreto del Ministero della Transizione ecologica ha modificato le regole in materia di congruità dei prezzi, fissando il nuovo costo massimo agevolabile per 34 voci legate all'efficientamento energetico. I prezzi regionali e quelli Dei continueranno a essere usati per gli interventi non menzionati dal nuovo decreto, come le ristrutturazioni edilizie.

Problematiche ancora in attesa di chiarimenti

In tema di bonus casa, tra gli aspetti che necessitano di precisazioni, c'è il preventivo ottenimento dell'asseverazione di congruità dei prezzi, e del visto di conformità, a seguito della modifica al testo dell'art. 121 D.L. 34/2020 ad opera dalla legge di Bilancio

2022, per gli interventi realizzati in edilizia libera oppure di importo complessivo non superiore a € 10.000 (escluso il bonus facciate).

I maggiori problemi scaturiscono sulla modalità di calcolo del tetto di € 10.000, ma ci sono incertezze anche sul fatto che i due limiti siano alternativi e non cumulativi. Inoltre, è da definire la decorrenza della norma e l'esclusione del bonus facciate che sembrerebbe riferita al solo requisito quantitativo (e non anche a quello qualitativo).

Vademecum per gli acquisti dei crediti dei bonus edilizi da parte di soggetti iva

Considerata l'enorme mole dei lavori di efficientamento energetico e di adeguamento sismico, cui si collegano spesso anche lavori "minori" di ristrutturazione edilizia, non sarà infrequente avere realizzato corrispettivi derivanti dalla compravendita dei crediti fiscali. È il caso, per esempio, della società del gruppo che, acquisendo i crediti dalle partecipate, per poi cederli a sua volta o utilizzarli in proprio, ottimizzando così i flussi finanziari, o il caso del semplice acquisto da società terza. Generalmente, il soggetto che acquista il credito trattiene un compenso e paga al cedente la differenza. **Tale compenso, laddove la causa della transazione sia finanziaria (come, peraltro, solitamente avviene), rappresenta quindi un corrispettivo esente in base all'art. 10, c. 1, n. 1) Dpr 633/1972.**

Come evidenziato nell'interpello 369/2021, si tratta di corrispettivo che non è soggetto né all'obbligo di emissione della fattura, se non richiesta dal cliente, né a quello di certificazione dei corrispettivi o di memorizzazione elettronica e trasmissione telematica dei dati dei corrispettivi giornalieri. Tuttavia, occorre fare attenzione, poiché, se da un lato non ricorre l'obbligo di certificazione, dall'altro pare necessario istituire, se non già presente, il registro dei corrispettivi e procedere con la relativa annotazione.

Se la società acquirente non ha come oggetto l'attività "finanziaria", l'effettuazione dell'operazione esente in questione non limita il diritto alla detrazione dell'Iva assolta sugli acquisti in base all'art. 19-bis del Dpr 633/1972 e tale situazione deve essere evidenziata, barrando l'apposita casella di VF60.

Dovranno prestare particolare attenzione nella compilazione del modello Iva, anche coloro che, a partire dal 1.07.2021, hanno aderito all'Oss. I soggetti che hanno effettuato vendite a distanza intracomunitarie in regime Oss, anche tramite marketplace, e si sono avvalsi dell'esonero dalla fatturazione non devono inserire le operazioni tassate a destino nella dichiarazione "ordinaria", mentre quelli che hanno emesso volontariamente fattura devono semplicemente indicare le cessioni tra le operazioni non imponibili (VE30, campo 3).

Se le vendite a distanza, interne o intracomunitarie, sono effettuate tramite marketplace da un soggetto non stabilito nell'Unione Europea che opera dall'Italia, per evitare limitazioni alla detrazione sugli acquisti effettuati in loco va compilato anche il quadro VF. Con l'intervento del marketplace l'operazione è, infatti, artificialmente frazionata, distinguendo la prima vendita tra il vero cedente e il marketplace e la seconda tra quest'ultimo (fornitore presunto) e il cliente. Il cedente extra Ue, che per compiere questo tipo di operazioni si deve essere registrato ai fini Iva in Italia, ha emesso fattura esente in base al all'art. 10, c. 3 del decreto Iva ma trattandosi di operazione esente con diritto alla detrazione (art. 19, c. 3, lett. d-bis Dpr 633/1972), per evitare il pro rata, deve indicare tali operazioni anche nel rigo VF34, campo 7.