



UGDCEC Napoli Nord
Unione Giovani Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Napoli Nord

Bonus Edilizi 2024

EDIZIONE N. 1/2024

A cura del Centro Studi UGDCEC di Napoli Nord

Sommario

Introduzione.....	2
Superbonus 2024	3
Ecobonus	5
Sismabonus	6
Bonus casa	7
Bonus eliminazione barriere architettoniche 75%	10
Bonus mobili	11
Plusvalenze da cessione fabbricati oggetto di interventi con superbonus	12
La check list per la responsabilità solidale.....	14
Sentenza 3108/2024 – Cassazione	15
Comfort letter	16
Decreto-legge n. 39 del 29 marzo 2024: stop a sconto in fattura e cessione del credito	17

Introduzione

A cura del dott. Silvio Nobis

Nel contesto sempre più complesso e dinamico del settore edilizio, la comprensione e l'accesso ai vari bonus e agevolazioni rappresentano un elemento cruciale per professionisti e operatori del settore. Questo quaderno di approfondimento si propone di offrire una panoramica chiara e dettagliata dei principali incentivi, tra cui il Superbonus, l'Ecobonus, il Sismabonus, il Bonus Casa, il Bonus Mobili.

Attraverso un'analisi approfondita di ciascun incentivo, verranno esplorate le modalità di accesso, i requisiti di ammissibilità e le implicazioni pratiche per i professionisti edili. Inoltre, saranno trattati gli aspetti derivanti dalla cessione degli immobili oggetto di c.d. Superbonus, gli aspetti relativi alla responsabilità solidale, con riferimento alla sentenza 3108/2024 della Corte di Cassazione, e l'importanza delle "Comfort letter" nelle cessioni dei crediti derivanti da bonus edilizi.

Questo quaderno si propone di essere un prezioso strumento per gli operatori del settore e per chiunque desideri comprendere meglio le dinamiche e le opportunità legate ai vantaggi fiscali offerti dagli interventi edilizi.

Superbonus 2024

A cura del dott. Silvio Nobis

Con la nuova Legge di Bilancio si dice addio definitivamente all'aliquota del 110% e al Superbonus in genere per le unifamiliari, quest'ultimo scaduto definitivamente il 31/12/2023 e non più prorogato neanche con un'aliquota inferiore.

Il *DL 212/2023*, noto anche come **DL Superbonus**, si concentra sui cantieri in corso, riconoscendo la detrazione completa al 110% per quelli realizzati e asseverati al 31 dicembre 2023. Per tutti gli altri, invece, si fa riferimento alla legislazione vigente, con riduzione delle aliquote al 70% per le spese sostenute entro il 31/12/2024 e al 65% per le spese sostenute dal 01/01/2025 al 31/12/2025.

Uniche eccezioni riguardano i cittadini con reddito inferiore a 15.000, per cui si proroga il Superbonus 110% fino a ottobre 2024, purché si sia raggiunto uno stato avanzamento lavori del 60% al 31 dicembre scorso.

Tra le novità più rilevanti c'è la **misura di salvaguardia** per riconoscere il credito d'imposta in misura più alta per i lavori realizzati e asseverati entro il 31 dicembre 2023. Vengono in altre parole escluse le **azioni di recupero** in caso di mancata ultimazione degli interventi.

L'agevolazione viene riconosciuta in forma piena anche nel caso in cui non venga realizzato il **doppio salto di classe energetica**, previsto tra i requisiti per l'accesso al superbonus.

Superbonus 2024: chi può ancora scegliere la cessione del credito

Il *decreto 11/2023*, il cosiddetto decreto Cessioni, ha previsto il divieto generalizzato all'**utilizzo della cessione del credito** e dello sconto in fattura per gli interventi relativi al superbonus e agli altri bonus edilizi.

Eccezioni alla regola sono state previste nel corso dell'iter parlamentare della legge di conversione, e riguardano i **seguenti soggetti**:

- enti del Terzo settore, ONLUS e cooperative;
- edilizia popolare, IACP;
- sismabonus cratere.

Potranno continuare ad utilizzare la cessione del credito solo i soggetti che realizzano interventi compresi in piani di recupero di patrimoni edilizi o riqualificazione urbana e per le quali sia stato richiesto il **titolo abilitativo** prima del 30 dicembre scorso.

Oltre ai soggetti prima indicati potranno quindi continuare a **utilizzare la cessione del credito** gli interventi per i quali era già stata presentata la CILA, comunicazione di inizio lavori asseverata, prima del 17 febbraio 2023.

Con Nota prot. 2024/53159 Il Direttore dell'Agenzia delle entrate ha prorogato il termine per l'invio delle comunicazioni delle opzioni di cui all'art. 121 del decreto-legge n. 34 del 2020. Pertanto, relativamente alle detrazioni riferite alle spese sostenute nel 2023, nonché per le rate residue non fruitive delle detrazioni riferite alle spese sostenute nel 2020, 2021 e 2022, le comunicazioni sono prorogate dal 16 marzo al 4 aprile 2024.

Ecobonus

A cura del dott. Domenico Barone

L'Ecobonus rappresenta un'agevolazione regolata dall'articolo 14 del D.L. 63/2013, consistente in una detrazione fiscale applicabile alle persone fisiche (Irpef) o alle società (Ires). Tale agevolazione è destinata agli interventi edilizi finalizzati alla riqualificazione energetica degli immobili preesistenti.

Possono beneficiare della detrazione i soggetti, residenti o non residenti, titolari di reddito di qualsiasi natura e che possiedono, in qualsiasi forma, l'immobile oggetto dell'intervento. In particolare, hanno diritto alla detrazione: il proprietario, il nudo proprietario, il titolare di un diritto reale di godimento (es. usufrutto, uso, abitazione o superficie), il comodatario, il locatario, i soci di cooperative a proprietà divisa e indivisa, il familiare convivente del possessore o del detentore dell'immobile, il coniuge separato assegnatario dell'immobile, il convivente more uxorio, il promissario acquirente.

In seguito all'entrata in vigore del Decreto Ministeriale del 6 agosto 2020 sui "Requisiti tecnici", gli interventi ammissibili all'Ecobonus devono rispettare sia il limite massimo complessivo di spesa che i massimali unitari di costo, se avviati dopo il 6 ottobre 2020. Per gli interventi con richiesta di titolo edilizio presentata dopo il 15 aprile 2022, il massimale specifico è stabilito dal decreto del Ministro della Transizione Ecologica del 14 febbraio 2022, escludendo l'IVA, le prestazioni professionali, le opere di installazione e la manodopera necessaria per la messa in opera dei beni.

Le modalità di pagamento variano a seconda del soggetto titolare o non titolare di reddito d'impresa. Per i soggetti non titolari di reddito d'impresa, è obbligatorio effettuare i pagamenti tramite bonifico bancario o postale (bonifico parlante), includendo tutti i dettagli necessari, quali la causale del versamento, i codici fiscali del beneficiario della detrazione e del beneficiario del bonifico, nonché il numero e la data della fattura a cui il bonifico si riferisce. Mentre i soggetti titolari di reddito d'impresa sono esonerati dall'obbligo di effettuare il pagamento tramite bonifico bancario o postale.

Per poter usufruire dell'agevolazione, è necessario trasmettere all'Enea i dati relativi agli interventi effettuati entro 90 giorni dalla loro realizzazione. L'omissione di tale comunicazione può comportare la decadenza dal diritto alla detrazione fiscale, anche se è possibile richiederne la regolarizzazione mediante remissione in bonis.

L'Ecobonus si ottiene indicando le spese sostenute nella dichiarazione dei redditi. La detrazione deve essere ripartita tra tutti i soggetti che hanno sostenuto la spesa.

Sismabonus

A cura del dott. Luigi Vassallo

Il bonus riguarda tutti gli immobili di tipo abitativo (anche seconde case) e quelli produttivi. Gli immobili devono ricadere nelle zone sismiche 1, 2 e 3.

Il massimale su cui calcolare la detrazione è di Euro 96.000 per ogni unità immobiliare, già comprensiva dell'eventuale bonus "ristrutturazione"; può invece essere cumulato con i massimali del cosiddetto ecobonus.

Se invece si opera su edifici condominiali, e quindi sulle parti comuni, il massimale di Euro 96.000 dovrà essere moltiplicato per il numero di unità che compongono l'immobile.

La restituzione del beneficio fiscale avviene in cinque anni. Gli interventi ammissibili sono quelli elencati all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del testo unico di cui al Dpr 917/1986, «detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici». Nella fattispecie interventi relativi all'adozione di misure antisismiche, con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali.

50% - per interventi strutturali senza miglioramento delle classi di rischio sismico;

70% per interventi che riducano di una classe di rischio dell'immobile;

80% per interventi che riducano di due o più classi di rischio dell'immobile;

75% per interventi su parti comuni di edifici condominiali che riducano di una classe di rischio dell'immobile;

85% per interventi su parti comuni di edifici condominiali che riducano di due o più classi di rischio dell'immobile.

Bonus casa

A cura del dott. Rocco Novello

La detrazione IRPEF del 36% spetta per le spese effettuate per determinati interventi di recupero edilizio fino ad un ammontare complessivo non superiore a Euro 48.000 per ogni unità immobiliare. Detta agevolazione è elevata al 50% fino ad un massimo di Euro 96.000 di spesa per le spese sostenute fino al 31.12.2024.

La detrazione è prevista per le spese effettuate su ogni singola unità immobiliare residenziale.

Chi può beneficiare della detrazione:

- i soggetti IRPEF residenti e non residenti in Italia, ivi comprese le società di persone (società semplici, società in nome collettivo, società in accomandita semplice ed enti ad esse equiparati), le imprese familiari, gli imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce;
- i soci di cooperative a proprietà divisa, assegnatari di alloggi, anche se non ancora titolari di mutuo individuale;
- i soci di cooperative a proprietà indivisa.

Inoltre, è necessario che i soggetti abbiano i seguenti requisiti:

- possedere l'immobile residenziale sito in Italia, oggetto dell'intervento di recupero edilizio e in relazione al quale hanno sostenuto le relative spese, in base ai seguenti titoli: piena proprietà; nuda proprietà; altri diritti reali, quali l'uso (art. 1021 c.c.), l'usufrutto (art. 981 c.c.), l'abitazione (art. 1022 c.c.) o la superficie (art. 952 c.c.);
- ovvero detenerlo in base ai seguenti titoli: locazione (art. 1571 c.c.); comodato (art. 1803 c.c.);
- ovvero ancora versare in una delle seguenti condizioni: essere familiare convivente con il possessore intestatario dell'immobile o convivente more uxorio che sostiene le spese di recupero del patrimonio edilizio; essere futuro acquirente dell'immobile (circ. Agenzia delle Entrate 31.5.2019 n. 13).

Interventi ammessi

L'elenco puntuale degli interventi per i quali è possibile beneficiare della detrazione in parola è contenuto nell'art. 16-bis del DPR 917/1986, risulta utile considerare che prassi consolidata assorbe gli interventi di manutenzione ordinaria in quella di manutenzione straordinaria e quindi agevolabile quando servono per il completamento dell'intervento edilizio nel suo insieme.

- Interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, qualora siano effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi

categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze, oltre che sulle parti comuni di edifici residenziali;

- Interventi di manutenzione ordinaria sulle parti comuni di edifici residenziali;
- Interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, ancorché non rientranti nelle precedenti tipologie di interventi, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza, anche anteriormente alla data di entrata in vigore della presente disposizione;
- Interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o box auto pertinenziali anche a proprietà comune;
- Interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, ai sensi dell'art. 3 co. 3 della L. 104/92;
- Interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi;
- Interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico;
- Interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia. Le predette opere possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia;
- Interventi relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione. Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari;
- Interventi di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici;

- Interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione.

Immobili agevolati

I lavori di recupero edilizio devono essere effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, rileva l'uso "effettivo" della singola unità, anche qualora quest'ultima sia inserita in un contesto differente.

La prassi ha chiarito che l'agevolazione spetta anche quando il requisito della destinazione d'uso abitativa non sia presente ad inizio lavori ma si realizzerà a seguito e per effetto dell'intervento di ristrutturazione, purché nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori si evinca chiaramente che gli stessi comportino il cambio di destinazione d'uso.

Sono agevolabili anche gli interventi di recupero edilizio effettuati sulle pertinenze delle unità immobiliari residenziali.

Immobili a uso promiscuo

Quando gli interventi sono realizzati unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione, ovvero all'esercizio dell'attività commerciale, la detrazione spettante è ridotta al 50%.

Modalità di pagamento

il pagamento delle spese detraibili deve essere disposto mediante bonifico bancario dal quale risulti:

- causale del versamento;
- codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- codice fiscale o numero di partita IVA del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Possono essere pagate con modalità diverse dal bonifico bancario o postale le spese relative:

- agli oneri di urbanizzazione;
- all'imposta di bollo e ai diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori;
- alla tassa per l'occupazione del suolo pubblico – TOSAP.

Possibilità di Sconto in Fattura / cessione del credito ammessa per titoli abilitativi precedenti al 17 febbraio 2023.

Bonus eliminazione barriere architettoniche 75%

A cura del dott. Barone Domenico

Con la legge n. 197/2022 c.d. *legge di bilancio 2023* è stata estesa fino al 31 dicembre 2025 l'agevolazione per la rimozione delle barriere architettoniche negli edifici già esistenti, precedentemente introdotta dalla legge di bilancio 2022.

Il beneficio consiste in una detrazione di imposta pari al 75% delle spese sostenute e documentate nel periodo ricompreso tra il 1° gennaio 2022 e il 31 dicembre 2025. Tale detrazione va ripartita in n. 5 quote annuali di pari importo.

In alternativa alla detrazione i contribuenti possono optare:

- per il c.d. *sconto in fattura*, cioè un contributo, sottoforma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi agevolati;
- per la cessione del credito di imposta spettante ad altri soggetti.

Per poter beneficiare dell'agevolazione, gli interventi devono essere conformi ai requisiti stabiliti dal Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici numero 236 del 14 giugno 1989. Questo decreto stabilisce le prescrizioni tecniche necessarie per garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e della residenza pubblica sovvenzionata e agevolata, al fine di superare ed eliminare le barriere architettoniche.

La detrazione massima va calcolata su un importo complessivo non superiore a:

- Euro 50.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti anche se situate all'interno di edifici plurifamiliari;
- Euro 40.000, da moltiplicare per il numero di unità immobiliari, per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari i c.d. *condomini minimi*;
- Euro 30.000, da moltiplicare per il numero di unità immobiliari, per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Si precisa che a partire dal 1° gennaio 2023, le delibere condominiali che riguardano l'approvazione di tali lavori richiedono la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio, come stabilito dall'articolo 1, comma 365, della legge n. 197/2022.

Bonus mobili

A cura del dott. Rocco Noviello

Soggetti beneficiari

Sono interessati all'agevolazione soltanto i soggetti che possono beneficiare della detrazione IRPEF per le spese sostenute per interventi di recupero edilizio, di cui all'art. 16-bis del DPR 917/1986.

I beni agevolati sono:

- mobili nuovi;
- grandi elettrodomestici nuovi di classe non inferiore alla A+ (A per i forni).

I beni agevolati devono essere destinati all'arredamento dell'unità immobiliare oggetto di interventi di ristrutturazione.

Limite massimo di spesa

Il limite massimo di spesa cui applicare la detrazione IRPEF del 50% per le spese sostenute nell'anno 2024 è ridotto a Euro 5.000 rispetto agli Euro 8.000 previsti per le spese sostenute nel 2023.

Possibilità di Sconto in Fattura/cessione del credito non ammessa.

Plusvalenze da cessione fabbricati oggetto di interventi con superbonus

A cura del dott. Rocco Noviello

L'art. 67 co. 1 del DPR 917/1986 come modificato dall'art. 1 co. 64 lett. a) n. 2 della L. 213/2023, prevede che rientrano tra i redditi diversi *“le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili, in relazione ai quali il cedente o gli altri aventi diritto abbiano eseguito gli interventi agevolati”* con il superbonus, di cui all'art. 119 del DL 34/2020, *“che si siano conclusi da non più di dieci anni all'atto della cessione”*.

Più in particolare ai sensi della norma in argomento, nei successivi 10 anni dalla fine dei lavori agevolati con il superbonus, la vendita di immobili, esclusi quelli *“acquisiti per successione e quelli che siano stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a dieci anni, per la maggior parte di tale periodo”*, è rilevante ai fini delle imposte sui redditi.

Affinché l'unità immobiliare ceduta possa essere considerata abitazione principale, tuttavia, deve essere a ciò destinata dal cedente o dai suoi familiari *“per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a dieci anni, per la maggior parte di tale periodo”*, a nulla rilevando l'utilizzo fatto dal detentore della medesima unità.

Ai fini della determinazione della plusvalenza, i costi inerenti al bene, agevolati da superbonus, per i quali si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110% con l'opzione dello sconto in fattura o della cessione del credito: non concorrono se sostenuti per interventi conclusi da non più di cinque anni all'atto della cessione; concorrono, limitatamente al 50%, se sostenuti per interventi agevolati conclusi da più di cinque anni all'atto della cessione. In questo caso, il prezzo di acquisto o il costo di costruzione dovrà essere rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. L'indeducibilità (piena o parziale) dei costi di ristrutturazione non sussiste, quindi, per i soggetti che hanno optato per l'utilizzo della detrazione del 110% direttamente in dichiarazione dei redditi. Alle plusvalenze, infine, sarà possibile applicare l'imposta sostitutiva del 26%.

Assumendo che un edificio sul quale siano stati eseguiti lavori superbonus con sconto in fattura/cessione del credito per Euro 80.000 e che il costo di acquisto, nell'anno 2014, sia pari ad Euro 100.000, di seguito esempi del calcolo della plusvalenza:

1. L'immobile è venduto a gennaio 2024 (entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori) al prezzo di Euro 200.000

Prezzo di acquisto	Anno di acquisto	Prezzo di vendita	Anno di vendita	Costo rivalutato	Plusvalenza	Imposta sostitutiva
€ 100.000,00	2014	€ 200.000,00	2024	€ 119.100,00	€ 80.900	€ 21.034,00

2. L'immobile è venduto a gennaio 2029 (oltre 5 anni dall'ultimazione dei lavori ed entro 10) al prezzo di € 200.000

Prezzo di acquisto	Anno di acquisto	Prezzo di vendita	Anno di vendita	Costo rivalutato ¹	Costo lavori	Plusvalenza	Imposta sostitutiva
€ 100.000,00	2014	€ 200.000,00	2024	€ 119.100,00	€ 80.000,00	€ 40.900,00	€ 10.634,00

¹ Non essendo disponibile dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati il valore non è stato aggiornato.

La check list per la responsabilità solidale

A cura del dott. Luigi Vassallo

Il Decreto Cessioni, introdotto il 16 febbraio 2023 con il numero legislativo 11, rappresenta un importante passo avanti nella risoluzione delle problematiche legate alla gestione dei crediti d'imposta che si sono accumulate negli ultimi anni, specialmente dopo le complicazioni emerse nel giugno del 2022 a seguito della pubblicazione della nota circolare n. 23/E da parte dell'Agenzia delle Entrate. Questa circolare aveva sollevato questioni riguardanti la responsabilità solidale dei cessionari di crediti, creando incertezze e rallentamenti nell'economia dei crediti d'imposta.

L'innovazione portata dal decreto si concentra sulla definizione e limitazione della responsabilità dei cessionari, circoscrivendola esclusivamente ai casi di dolo evidente. In particolare, il decreto offre una via d'uscita per quei cessionari che riescono a dimostrare di aver agito in buona fede e di aver acquisito i crediti d'imposta basandosi su una documentazione completa e conforme alle normative vigenti. La documentazione richiesta comprende una serie di attestazioni e certificazioni che spaziano dai titoli edilizi abilitativi, dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà per interventi in edilizia libera, visure catastali pre-intervento, fino a fatture e ricevute che attestano le spese sostenute e i pagamenti effettuati.

Inoltre, il decreto prende in considerazione la necessità di adeguare la documentazione a seconda della natura degli interventi, prevedendo specifiche per gli interventi su parti comuni di edifici condominiali e per quelli legati all'efficienza energetica. Ciò dimostra un'attenzione verso la diversità delle situazioni edilizie e la volontà di fornire un quadro normativo flessibile ma rigoroso.

Il decreto stabilisce anche che l'assenza parziale di documentazione non si traduca automaticamente in una responsabilità per dolo o colpa grave del cessionario. Questo punto è fondamentale per offrire una maggiore sicurezza agli operatori del settore, consentendo loro di fornire prova della propria diligenza attraverso vari mezzi. La normativa pone così l'accento sull'importanza della trasparenza e della correttezza nelle transazioni, spostando l'onere della prova sull'ente impositore per quanto riguarda la dimostrazione di eventuali comportamenti dolosi o gravemente negligenti da parte del cessionario.

Sentenza 3108/2024 – Cassazione

A cura del dott. Luigi Vassallo

Il caso riguarda il ricorso presentato dalla Banca X contro un'ordinanza del Tribunale di Treviso che aveva rigettato le istanze di riesame relative al sequestro preventivo di beni per reati di truffa e autoriciclaggio legati al "Superbonus 110%". La Banca contestava il sequestro dei crediti d'imposta ceduti, argomentando la mancanza di periculum in mora per l'istituto bancario. La Corte di Cassazione ha rigettato il ricorso, sostenendo l'ordinanza del Tribunale di Treviso e confermando la possibilità di sequestro dei crediti d'imposta in relazione ai reati contestati, indipendentemente dalla buona fede del cessionario. La decisione si basa sull'interpretazione che i crediti d'imposta derivanti da operazioni illecite sono considerati pertinenti al reato e quindi sequestrabili, in linea con precedenti giurisprudenziali.

Comfort letter

A cura del dott. Luigi Vassallo

La *comfort letter* nella cessione del credito rappresenta una dichiarazione formale emessa dal cedente che garantisce al cessionario la validità e la sicurezza del credito oggetto di cessione. Questo strumento è cruciale nel contesto finanziario per mitigare i rischi associati alle incertezze sulla capacità di rimborso del debitore originale. Agendo come una forma di assicurazione, la *comfort letter* fornisce al cessionario un livello superiore di fiducia nelle operazioni di cessione del credito, facilitando così l'accesso a finanziamenti e la realizzazione di transazioni commerciali. La pratica, ripresa nel 2023 da banche di rilievo come Intesa Sanpaolo, Unicredit, Sparkasse, e BPM, sottolinea l'importanza di questo strumento nel ristabilire la fiducia nel mercato del credito.

Inoltre, la gestione dei crediti rifiutati, che prevede la restituzione al cedente in caso di mancata accettazione, evidenzia la necessità di un processo decisionale chiaro e definitivo per evitare complicanze future. La precisione e l'attenzione nella preparazione della *comfort letter* sono fondamentali per assicurare che tutti gli aspetti dell'operazione siano chiaramente definiti e compresi dalle parti coinvolte, minimizzando così i rischi di fraintendimenti e le potenziali dispute legali.

La *comfort letter*, quindi, non solo funge da garanzia per il cessionario ma agisce anche come uno strumento di trasparenza e affidabilità che può rafforzare la relazione commerciale tra le parti, promuovendo un ambiente di business più sicuro e stabile. Questa pratica, consolidata nel panorama internazionale, dimostra l'evoluzione delle strategie di gestione del rischio creditizio e la crescente complessità delle operazioni finanziarie, richiedendo sempre più strumenti sofisticati per la loro realizzazione.

Infine, la reintroduzione e l'utilizzo della *comfort letter* da parte delle principali istituzioni finanziarie nel 2023 segnala una tendenza positiva verso la ripresa della cessione del credito come leva finanziaria. Tuttavia, rimane essenziale per le imprese e gli investitori comprendere appieno i termini, le condizioni e le implicazioni legali legate all'uso di questo strumento per navigare con successo nel mercato del credito e ottimizzare le proprie strategie finanziarie.

Decreto-legge n. 39 del 29 marzo 2024: stop a sconto in fattura e cessione del credito

A cura del dott. Domenico Barone

Dopo il D.L. n. 11/2023 e il D.L. 212/2023, un nuovo Decreto-legge pubblicato in GU il 29/03/2024 e vigente al 30/03/2024, abolisce, per gli interventi effettuati successivamente all'entrata in vigore delle nuove disposizioni, tutte le situazioni in cui è ancora prevista l'applicazione dello sconto in fattura o la cessione del credito al posto delle detrazioni fiscali. Il nuovo provvedimento, quindi, eliminerà la facoltà di scegliere lo sconto in fattura e la cessione del credito per il superbonus nelle aree terremotate, per le organizzazioni non lucrative di utilità sociale e per le residenze sanitarie e assistenziali.

L'intervento del Governo è però ancora più "ampio". Infatti, è stata anche esclusa la possibilità di utilizzare la procedura di remissione in bonis per la comunicazione delle opzioni relative allo sconto in fattura e alla cessione del credito, riguardanti le spese del 2023 e le rate residue dei bonus edilizi non ancora goduti negli anni precedenti. Pertanto, la scadenza per la comunicazione di tali opzioni all'Agenzia delle Entrate è stata stabilita entro il 4 aprile 2024.

Con il nuovo decreto, inoltre si istituiscono nuove disposizioni volte a migliorare la raccolta di informazioni riguardanti l'attuazione degli interventi agevolabili. In particolare, si prevede l'obbligo di una comunicazione preventiva, al momento dell'avvio della progettazione, contenente i dettagli economici e finanziari relativi agli interventi agevolati. L'omissione di tale comunicazione comporta una sanzione amministrativa di Euro 10.000 per gli interventi già in corso e la decadenza dall'agevolazione fiscale per quelli futuri.

Al fine di impedire l'utilizzo indebito dei crediti derivanti dai bonus edilizi da parte di contribuenti con debiti nei confronti del fisco, inoltre il recente Decreto-legge introduce una disposizione che prevede la temporanea sospensione dell'utilizzo dei crediti d'imposta associati a tali benefici, fino a che non venga saldato l'importo dovuto. Questa misura viene attuata qualora siano presenti iscrizioni a ruolo o carichi affidati agli agenti della riscossione per imposte erariali di entità superiore a Euro 10.000. È opportuno sottolineare che la sospensione si applica solamente in assenza di provvedimenti di sospensione già in atto o di piani di rateazione non decaduti.