Dott. Emilio Pacella
Revisore Legale
C.T.G.

Dott. Luca Pacella
Revisore Legale
C.T.G.

CIRCOLARE N. 16/2022

Pordenone, 16 Febbraio 2022

Ai gentili Clienti

Loro sedi

DETRAZIONI SUGLI IMMOBILI: IN SCADENZA LA COMUNICAZIONE TELEMATICA DELLE SPESE 2021 OGGETTO DI SCONTO IN FATTURA O CESSIONE DEL CREDITO

L'articolo 121, D.L. 34/2020 ha introdotto la facoltà di optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante:

a) per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino ad un importo massimo pari allo stesso corrispettivo, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito di imposta, di importo pari alla detrazione Irpef/Ires spettante, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;
b) per la cessione di un credito di imposta di pari ammontare a terzi, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Il termine per comunicare telematicamente all'Agenzia delle entrate le cessioni del credito effettuate e gli sconti in fattura praticati è fissato al 16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese, scadenza prorogata per le spese sostenute nel 2021 al 7 aprile 2022 dal provvedimento n. 35873/2022 dell'Agenzia delle entrate.

Il comunicato stampa dell'Agenzia delle entrate del 3 febbraio 2022 ha anticipato che un provvedimento dell'Agenzia delle entrate di imminente emanazione prorogherà dal 7 febbraio 2022 al 17 febbraio 2022 il termine entro il quale, ai sensi dell'articolo 28, comma 2, D.L. 4/2022, i crediti che sono stati precedentemente oggetto di una delle opzioni di cui all'articolo 121, comma 1, D.L. 34/2020 possono costituire oggetto di una ulteriore cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari.

Come si compila la comunicazione telematica per la cessione del credito

Per cedere il credito corrispondente alla detrazione delle spese sostenute per interventi sugli immobili è necessario accordarsi con il cessionario, di modo da sottoscrivere un contratto di cessione del credito e successivamente predisporre le comunicazioni telematiche obbligatorie utilizzando il nuovo modello di Comunicazione dell'opzione disponibile al *link* https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/provvedimento-del-3-febbraio-2022.

Studio Pacella Commercialisti Associati

Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - fax 0434523914 - Partita I.VA. 01345130932 ***www.studio-pacella.it*** ***e-mail: info@studio-pacella.it***

Nell'esempio seguente il committente si accorda con un istituto di credito per la cessione del credito di imposta del 110% derivante da intervento energetico (pari a 165.300 euro, cioè pari alla spesa agevolabile di 150.273 euro moltiplicata per 1,1) al prezzo di 157.481 euro, corrispondente al 103% della spesa agevolabile. Dopo avere sottoscritto la proposta contrattuale con l'istituto di credito e dopo che la stessa è stata accettata, per rendere effettiva la cessione del credito di imposta è necessario effettuare la comunicazione telematica all'Agenzia delle entrate che dovrà avvenire mediante la presentazione di 4 comunicazioni telematiche (due per gli interventi trainanti e due per gli interventi trainati). Il visto di conformità deve essere stato preventivamente rilasciato e viene apposto mediante la barratura prevista nella compilazione della comunicazione telematica.

⇨ *Interventi effettuati nel 2021 che devono essere oggetto di cessione del credito*

Intervento trainante	**Importo lavori e onorari professionali**	**Massimale spesa agevolabile**
Realizzazione di cappotto termico sulle superfici verticali e coibentazione della copertura	54.520,26 euro	50.000,00 euro
Sostituzione di impianto di climatizzazione invernale	32.473,54 euro	30.000,00 euro
Intervento trainato		
Sostituzione di infissi	33.931,88 euro	54.545,45 euro
Realizzazione di impianto fotovoltaico	36.340,96 euro	48.000,00 euro
	157.266,65 euro	

Nel quadro A deve essere indicata la tipologia dell'intervento individuabile in uno dei codici intervento riportati nelle istruzioni per la compilazione. In particolare, la casella Intervento *superbonus* deve essere barrata nel caso in cui l'intervento selezionato sia un intervento trainato eseguito congiuntamente ad uno degli interventi trainanti ovvero sia un intervento antisismico ammesso al *superbonus*. Con riferimento all'intervento selezionato devono essere, inoltre, indicati l'importo complessivo della spesa sostenuta e l'anno di sostenimento. Se l'opzione è esercitata in relazione ad uno stato di avanzamento lavori, deve essere indicato l'importo delle spese sostenute in relazione al singolo SAL (e, nel caso di SAL successivi, il protocollo telematico e l'anno di sostenimento della spesa riportati nella prima comunicazione).

Nel quadro B devono essere indicati i dati catastali dell'immobile oggetto dell'intervento, rilevabili dal certificato catastale o dall'atto di compravendita.

Studio Pacella Commercialisti Associati

Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - fax 0434523914 - Partita I.VA.
01345130932**www.studio-pacella.it** **e-mail: info@studio-pacella.it**

Il quadro C è composto da 2 sezioni:

- nella sezione I Beneficiario deve essere indicata l'opzione esercitata, l'importo complessivo del credito ceduto o del contributo sotto forma di sconto;
- nella sezione II Soggetti beneficiari devono essere indicati per ogni beneficiario il codice fiscale, la tipologia di opzione, l'ammontare della spesa sostenuta e l'importo del credito ceduto o del contributo sotto forma di sconto.

Il quadro D va compilato dopo aver acquisito l'accettazione da parte dei cessionari/fornitori e deve riportare il codice fiscale a favore del quale è esercitata l'opzione, la data di esercizio dell'opzione, l'ammontare oggetto di comunicazione e la tipologia del cessionario.

La compilazione della prima pagina della comunicazione nel caso esemplificato avviene secondo le stesse modalità per tutti e 4 gli interventi:

- **dati del beneficiario**: codice fiscale del committente beneficiario della detrazione;
- **impegno alla presentazione telematica**: data dell'impegno, codice fiscale e firma dell'incaricato;
- **visto di conformità**: codice fiscale del professionista e firma;
- **asseverazione efficienza energetica**: Codice identificativo ENEA risultante dalla mail di notifica del protocollo ASID ricevuta dall'asseveratore.

La compilazione della seconda pagina della comunicazione avviene secondo le seguenti modalità, distinte per cadauno dei 4 interventi.

<u>Realizzazione di cappotto termico sulle superfici verticali e coibentazione della copertura (trainante):</u>

- quadro A: tipologia di intervento codice 01, importo complessivo di spesa 50.000 euro, anno 2021;
- quadro B: compilazione dei dati catastali derivanti da visura catastale dell'immobile;
- quadro C: barratura del campo "*cessione del credito di imposta*" e indicazione nel campo importo complessivo del credito ceduto di 55.000 euro;
- quadro D: compilazione del campo Codice fiscale del cessionario con il codice fiscale dell'istituto di credito, indicazione della data di esercizio dell'opzione e dell'importo di 55.000 euro nel campo ammontare del credito ceduto.

<u>Sostituzione impianto di climatizzazione invernale (trainante):</u>

- quadro A: tipologia di intervento codice 02, importo complessivo di spesa 30.000 euro, anno 2021;
- quadro B: compilazione dei dati catastali derivanti da visura catastale dell'immobile;
- quadro C: barratura del campo "*cessione del credito di imposta*" e indicazione nel campo importo complessivo del credito ceduto di 33.000 euro;
- quadro D: compilazione del campo Codice fiscale del cessionario con il codice fiscale dell'istituto di credito, indicazione della data di esercizio dell'opzione e dell'importo di 33.000 euro nel campo ammontare del credito ceduto.

Studio Pacella Commercialisti Associati

Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - fax 0434523914 - Partita I.VA.
01345130932 ***www.studio-pacella.it*** ***e-mail: info@studio-pacella.it***

Sostituzione infissi (trainato):

- quadro A: tipologia di intervento codice 05, barratura del campo "*intervento trainato superbonus*", importo complessivo di spesa 33.932 euro, anno 2021;
- quadro B: compilazione dei dati catastali derivanti da visura catastale dell'immobile;
- quadro C: barratura del campo "*cessione del credito di imposta*" e indicazione nel campo importo complessivo del credito ceduto di 37.325 euro;
- quadro D: compilazione del campo Codice fiscale del cessionario con il codice fiscale dell'istituto di credito, indicazione della data di esercizio dell'opzione e dell'importo di 37.325 euro nel campo ammontare del credito ceduto.

Realizzazione impianto fotovoltaico (trainato):

- quadro A: tipologia di intervento codice 19, barratura del campo "*intervento trainato superbonus*", importo complessivo di spesa 36.341 euro, anno 2021;
- quadro B: compilazione dei dati catastali derivanti da visura catastale dell'immobile;
- quadro C: barratura del campo "*cessione del credito di imposta*" e indicazione nel campo importo complessivo del credito ceduto di 39.975 euro;
- quadro D: compilazione del campo Codice fiscale del cessionario con il codice fiscale dell'istituto di credito, indicazione della data di esercizio dell'opzione e dell'importo di 39.975 euro nel campo ammontare del credito ceduto.

Lo studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.
Distinti saluti

Studio Pacella Commercialisti Associati

Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - fax 0434523914 - Partita I.VA.
01345130932***www.studio-pacella.it*** ***e-mail: info@studio-pacella.it***