

CESSIONE ALLE POSTE ITALIANE E NEL SISTEMA BANCARIO DEL CREDITO PER RISTRUTTURAZIONI EDILI CON DETRAZIONE 50% - EX 36%

di Sergio Foti – Commercialista e revisore legale in Modena

21 LUGLIO 2021
N. 44

In questa informativa...

L'articolo 121 del D.L. 34/2020 ha introdotto la possibilità di **cedere il credito di imposta** per i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione - con **detrazione fiscale 50% ex 36%** - **ad un istituto di credito o alle Poste italiane.**

La cessione del credito alle Poste Italiane - rispetto alle banche - è più **veloce**, e non richiede la presentazione di documenti giustificativi quali: fatture, bonifici, copia comunicazione ENEA, etc. Occorre indicare nel contratto di cessione del credito solo il 50 % importo del preventivo di spesa complessivo, con successiva conservazione dei documenti di spesa da parte del contribuente (che ovviamente dovranno coincidere con il preventivo complessivo).

La cessione del credito nel mondo bancario è invece più articolata e comporta il caricamento di numerosi documenti di carattere fiscale ed attinenti alle opere svolte. La documentazione può essere leggermente diversa a seconda dell'istituto interessato ma nella sostanza deve garantire completezza sia a carattere tecnico che fiscale. Questo onere in termini di tempo dedicato e di reperimento dei dati ha come contraltare un **elevato grado di tranquillità** che mette il beneficiario in maggiore sicurezza negli anni successivi, vista la congruenza e la valutazione ex ante da parte della banca della documentazione, che negli anni successivi potrebbe anche essere soggetta a verifiche da parte della Agenzia delle Entrate.

Andiamo di seguito a delineare i principali passaggi che compongono la **procedura da seguire** per la cessione del credito fiscale ai citati soggetti.

L'articolo 121, D.L. n. 34/2020 (cd. Decreto Rilancio) stabilisce che i soggetti che sostengono nel 2020 e nel 2021 spese per **interventi di recupero del patrimonio edilizio** di cui all'**articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), TUIR (interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione)** possono **optare**, nel caso non vogliano avere una fruizione diretta alternativamente:

- per un contribuente, sotto forma di **sconto sul corrispettivo dovuto**, ovvero
- per la **cessione di un credito d'imposta** di pari ammontare.



ESEMPIO

Un contribuente intende realizzare la ristrutturazione di un appartamento, comprensiva di sostituzione degli infissi, optando per la cessione del credito in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione.

Si suppongano i seguenti importi:

Ristrutturazione appartamento	€ 15.000,00 + IVA 10% > € 1.500,00	€ 16.500,00
Sostituzione infissi	€ 3.595,46 + IVA 10% > € 359,54	€ 3.955,00
Totale ristrutturazione		€ 20.495,00

La quota di credito che può essere ceduto ammonta a: € 20.495,00 x 50% = € 10.247,00

La procedura di cessione prevede passaggi identici sia che si tratti di credito per il **recupero del patrimonio edilizio** al 50% (ristrutturazione) che per i lavori di **recupero facciate** al 90% (bonus facciate).

Si ricorda che su entrambi i bonus fiscali ex 50% e 90% **non è previsto il visto di conformità** (con evidente risparmio di tempo e semplificazione burocratica): il visto di conformità rimane invece indispensabile per la comunicazione telematica all'Agenzia delle Entrate per altri bonus fiscali (e.g. ecobonus e superbonus 110%).



ESEMPIO

Si supponga un contribuente che intende cedere il credito derivante dalla detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio eseguiti sul proprio immobile. Si considera un prezzo complessivo di cessione pari all'89,42% del credito.

Tipologia di credito di imposta ceduto	Codice tributo	Importo del Credito di Imposta ceduto	Anno di riferimento	Prezzo delle singole cessioni
Ristrutturazione – recupero patrimonio edilizio (art. 121 DL 34 /2020)	6926	€ 1024,70	2022	€ 996,08
Ristrutturazione – recupero patrimonio edilizio (art. 121 DL 34 /2020)	6926	€ 1024,70	2023	€ 977,44
Ristrutturazione – recupero patrimonio edilizio (art. 121 DL 34 /2020)	6926	€ 1024,70	2024	€ 959,15
Ristrutturazione – recupero patrimonio edilizio (art. 121 DL 34 /2020)	6926	€ 1024,70	2025	€ 941,21
Ristrutturazione – recupero patrimonio edilizio (art. 121 DL 34 /2020)	6926	€ 1024,70	2026	€ 923,59
Ristrutturazione – recupero patrimonio edilizio (art. 121 DL 34 /2020)	6926	€ 1024,70	2027	€ 906,32
Ristrutturazione – recupero patrimonio edilizio (art. 121 DL 34 /2020)	6926	€ 1024,70	2028	€ 889,36
Ristrutturazione – recupero patrimonio edilizio (art. 121 DL 34 /2020)	6926	€ 1024,70	2029	€ 872,72
Ristrutturazione – recupero patrimonio edilizio (art. 121 DL 34 /2020)	6926	€ 1024,70	2030	€ 856,39
Ristrutturazione – recupero patrimonio edilizio (art. 121 DL 34 /2020)	6926	€ 1024,70	2031	€ 840,37

Prezzo complessivo di cessione: € 9.162,63 (pari al 89,42% del credito di € 10.247,00)

€ 1.024,70 x 10 anni = € 10.247,00

Guida pratica alla cessione del credito a Poste italiane

Qualora il contribuente intenda cedere il credito derivante dalla detrazione fiscale a **Poste Italiane Spa**, vanno operati i seguenti **passaggi**:

1° apertura di un conto corrente postale

2° predisposizione di un preventivo di spesa il più preciso possibile

3° richiesta di cessione del credito

La **richiesta** di cessione del credito a Poste italiane Spa viene attuata, alternativamente:

- utilizzando la **procedura di richiesta on line**, inserendo le proprie credenziali, oppure
- **rivolgendosi ad un ufficio postale.**

4° comunicazione dell'opzione per la cessione del credito entro 5 giorni all'Agenzia delle Entrate

Con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 8 agosto 2020 è stato approvato il **modello** con le relative istruzioni, denominato "Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica".

Per poter ultimare la cessione del credito e ricevere l'accredito nel conto corrente l'invio della comunicazione all'Agenzia delle entrate della cessione del credito deve avvenire, a pena di decadenza, **entro 5 giorni dalla sottoscrizione del contratto** di cessione del credito.

Considerando i dati dell'esempio, si avrà la seguente compilazione del modello di comunicazione:

COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO, EFFICIENZA ENERGETICA, RISCHIO SISMICO, IMPIANTI FOTOVOLTAICI E COLONNINE DI RICARICA (Artt. 119 e 121, decreto-legge n. 34 del 2020)

DATI DEL BENEFICIARIO	
Codice	RSSGUO80B21L378J
Telefonc	
E-mail	INFO@STUDIOFOTI.COM
DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE DEL BENEFICIARIO (da compilare solo se il firmatario della comunicazione è un soggetto diverso dal beneficiario)	
Codice fiscale	
Codice carica	
CON LA FIRMA SI AUTORIZZA L'AGENZIA DELLE ENTRATE A RENDERE VISIBILE IL PROPRIO CODICE FISCALE AL CESSIONARIO, AL FORNITORE CHE APPLICA LO SCONTO E AI LORO INCARICATI DEL TRATTAMENTO DEI DATI	
Firma del beneficiario (o di chi lo rappresenta)	Ugo Rossi

QUADRO A - INTERVENTO						
Tipologia di intervento	Intervento Superbonus	Intervento su immobile con restrizioni edilizie	N. unità presenti	Importo complessivo della spesa sostenuta (nei limiti previsti dalla legge)	Anno di sostenimento della spesa	Periodo 2020
17				20.494,00	2021	
Stato di avanzamento dei lavori	Protocollo telematico		1° anno di sostenimento della spesa			

QUADRO D - DATI DEI CESSIONARI O DEI FORNITORI CHE APPLICANO LO SCONTO

(il quadro va compilato solo se è intervenuta l'accettazione da parte del soggetto indicato)

	Codice fiscale del cessionario o del fornitore che applica lo sconto	Data di esercizio dell'opzione	Ammontare del credito ceduto/ contributo sotto forma di sconto	Tipologia cessionario
1	97103880585	1 5 0 1 2 0 2 1	10.247,00	2
2			,00	
3			,00	
4			,00	

QUADRO B - DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'INTERVENTO

Codice Comune	F257	Tipologia immobile (T/U)	U	Sezione Urbana/ Comune catastale	
Foglio	XXXX	Particella	XX	Subalterno	82

La cessione del credito a Poste italiane Spa **non richiede l'esibizione di documentazione** (fatture, bonifici) fermo restando l'obbligo dell'inserimento del **preventivo di spesa complessivo**. L'accredito della somma avviene entro 60 giorni.

Quindi poste italiane per la cessione del credito paga nell'esempio proposto una percentuale del 89,42 % (rapporto tra l'importo erogato in conto corrente pari a € 9.162,63 e il credito ceduto pari a € 10.247,00 vedi pag. 2).

Guida pratica alla cessione del credito nel mondo bancario

Qualora il contribuente intenda cedere il credito derivante dalla detrazione fiscale ad un **istituto di credito**, vanno operati i **passaggi di seguito elencati**.

Va fatta attenzione perché alcuni istituti pongono dei limiti minimi dei lavori svolti al di sotto dei quali **NON** accettano la cessione del credito.

1° apertura di un conto corrente bancario (solo nuova clientela)

In linea generale, **non è necessaria apertura di conto corrente dedicato** in quanto solitamente la cessione è riservata ai "già clienti" dell'istituto medesimo.

In caso di **nuova clientela** si provvederà all'apertura di un **rapporto ordinario** nel quale potranno transitare tutte le tipologie di operazioni bancarie. Si aprirà **conto dedicato** solamente nel caso in cui il richiedente necessiti di **affidamento** da vedere quale prefinanziamento all'accredito delle somme dalla Agenzia delle Entrate.

2° accreditamento alle piattaforme informatiche per gestione pratiche

La fase preliminare corrisponde all'accREDITAMENTO dell'utente alle piattaforme informatiche alle quali si appoggiano le banche per la gestione delle pratiche. Alcuni istituti delegano in toto l'attività al cliente mentre altri lo seguono più da vicino.

3° caricamento nella procedura della documentazione richiesta

Il cliente dovrà produrre e caricare in procedura una serie di documenti, che nella prima fase della cessione, potrebbe comprendere i seguenti:

- carta d'identità, codice fiscale;
- schema su informazioni dei lavori da svolgere legati alla cessione;
- titolo giuridico di possesso e/o detenzione dell'immobile;
- ultima dichiarazione dei redditi;
- visura catastale aggiornata;
- etc.

Terminata questa fase l'utente dovrà solamente attendere che le società collegate alle piattaforme verifichino la conformità di quanto caricato.

4° Comunicazione dell'opzione per la cessione del credito entro 5 giorni all'Agenzia delle Entrate

Per poter ultimare la cessione del credito e ricevere l'accredito nel conto corrente l'invio della comunicazione all'Agenzia delle entrate della cessione del credito deve avvenire, a pena di decadenza, **entro 5 giorni dalla sottoscrizione del contratto** di cessione del credito.

La compilazione del modello sarà analoga a quella illustrata nel precedente punto 4° di Poste Italiane apponendo la partita IVA della banca o della società che gestisce la piattaforma.

L'iter sopra indicato nel mondo bancario è generalmente analogo per tutto le tipologie di credito fiscale diverse dal 110% ed è quindi da ritenersi valido per il 50% ma anche per il 65% ed il 90%.

Terminato l'iter burocratico **i tempi medi di erogazione del credito** si attestano sui **30 giorni** anche se molto dipende dai carichi di lavoro delle piattaforme e dagli accordi che legano queste ultime alle banche. Attualmente gli istituti acquistano il credito d'imposta a prezzi ricompresi tra **il 78% e l'80% del credito** ceduto.