

undefined

Esente Iva la cessione del credito da superbonus

L'interpello. L'operazione, se effettuata dietro corrispettivo, ha «finalità e natura finanziaria» e quindi è tra quelle cui non si applica l'imposta

Pagina a cura di
Luca De Stefani

Se un soggetto Iva, dopo aver acquistato un credito d'imposta generato dall'ecobonus o dal sismabonus, lo rivende a terzi, effettua un'operazione esente da Iva pari alla «commissione pattuita tra le parti per la cessione del credito» e la relativa scrittura privata di cessione va registrata solo in caso d'uso. Il chiarimento è contenuto nella risposta a interpello n. 369 delle Entrate di ieri, che è estensibile anche al superbonus del 110% e agli altri bonus edili.

Operazioni esenti da Iva
In generale, la cessione dei crediti in denaro può dar luogo ad operazioni

La scrittura privata di cessione va registrata solo in caso d'uso in misura fissa

alternativamente di natura non finanziaria, escluse dall'Iva, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, lettera a), del Dpr n. 633/1972 o di natura finanziaria, rientranti tra le operazioni esenti dell'articolo 10, comma 1, n. 1), del Dpr n. 633/1972 (risoluzioni 139/E/2004 e 32/2011).

Secondo l'agenzia delle Entrate, nel caso in cui un soggetto Iva acquisti i crediti d'imposta dell'ecobonus (cita solo l'articolo 14 del decreto legge 63/2013) e del sismabonus (cita solo l'articolo 16 del decreto legge 63/2013) e poi intenda cedere nuovamente a terzi questi crediti, questa cessione, se effettuata tra le parti dietro corrispettivo ha «finalità e

sioni effettuate dai soggetti Iva dei crediti generati dall'ecobonus, dal sismabonus e dagli altri crediti spettanti. Questo regime di esenzione da Iva, inoltre, dovrebbe essere applicabile anche alla cessione del credito di imposta sulle locazioni, previsto dall'articolo 28 del Dl 34/2020.

Conseguentemente, per questa cessione del credito d'imposta, l'emissione della fattura non è obbligatoria, se non è richiesta dal cliente, ai sensi dell'articolo 22, comma 1, n. 6 del Dpr 633/1972. Il cessionario, comunque, ha la facoltà di fatturare, anche a richiesta della controparte, la suddetta operazione esente, indicando l'ammontare del corrispettivo pattuito, il quale, per l'agenzia, è pari alla «commissione pattuita tra le parti per la cessione del credito» («intesa come compenso per l'anticipo dell'importo del credito o, come specificato dall'istante provento pari alla differenza positiva da acquisto crediti»).

L'operazione di cessione dei suddetti crediti d'imposta non obbliga neanche a certificare il corrispettivo (articolo 2, comma 1, lettera n), Dpr 696/1996 e articolo 1, comma 1, lettera a) del DM 10 maggio 2019). L'operazione, comunque, va registrata nei registri Iva vendite, ma non va considerata nel calcolo del pro rata, quando non forma oggetto dell'attività propria del soggetto passivo (si veda l'esperto risponde del 5 maggio 2021).

Imposta di registro

Ai fini dell'imposta di registro, vige il principio di alternatività Iva-registro (articolo 40 del Dpr 131/1986), pertanto, siccome queste operazioni sono esenti da Iva, rientrano nel campo di applicazione della stessa e il relativo atto di cessione è soggetto



Prima casa, ampliamento senza il bonus del 50%

Valore aggiunto al 4%

Per i lavori di ampliamento o completamento dell'abitazione acquistata con l'agevolazione «prima casa» è possibile applicare l'Iva del 4% ma non è possibile beneficiare delle detrazioni Irpef sulle ristrutturazioni, come ad esempio il bonus casa del 50%, l'ecobonus del 50-65-70-75-80-85% o il superbonus del 110 per cento. Invece, nel caso di abitazione già accatastata e completata, con Scia o Cila di ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria è possibile beneficiare di questi bonus Irpef, ma non dell'agevolazione dell'Iva del 4% per la «prima casa». Fanno eccezione alcuni casi, indicati nell'altro articolo a destra nella pagina.

Costruzione

L'agevolazione prevista per l'acquisto della prima casa, relativamente all'aliquota Iva del 4%, si applica anche alle prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi alla costruzione di abitazioni non di lusso e rese al proprietario, ai sensi della voce

verso i lavori di ampliamento e completamento (risoluzione 500309/1974) ovvero ricostruzioni totali (risoluzione 502331/1974). Si hanno semplici lavori di trasformazione, invece, se aumenta il numero delle stanze, ma rimane uguale l'area dell'appartamento (risoluzione 362119/1977).

Agli ampliamenti, completamenti o ricostruzioni totali, si applicano le stesse aliquote Iva previste per la «costruzione ex novo» dell'immobile, in quanto si tratta di nuove parziali costruzioni (risoluzione 400039/1985). Secondo la circolare 219/E/2000, anche alle prestazioni di servizi dipendenti da contratto di appalto relativi all'ampliamento di una «prima casa» acquistata con il relativo beneficio è applicabile l'aliquota ridotta del 4%, a patto che i locali di nuova realizzazione non configurino una nuova unità immobiliare e l'abitazione conservi, anche dopo l'ampliamento, le caratteristiche non di lusso.

Costruzione della pertinenza

L'agevolazione «prima casa» è possibile anche se l'acquisizione della pertinenza avviene attraverso un contratto d'opera o di appalto, anche suc-

natura finanziaria», pertanto, rientra tra le operazioni esenti da Iva.

Si ritiene che l'interpretazione delle Entrate debba valere anche per le cessioni dei crediti degli altri bonus edili (compreso il super bonus del 110%), oltre che per le prime ces-

a registrazione, in misura fissa, solo in caso d'uso, se redatto per scrittura privata non autenticata ovvero in termine fisso se redatto tramite atto pubblico o scrittura privata autenticata (articolo 5 del Dpr 131/1986).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

n. 39, Parte II, Tabella A, allegata al dpr n. 633/72.

Ampliamento

Con la costruzione di un immobile si ha l'incremento quantitativo dello stesso, il quale si ottiene anche attra-

cessivamente alla realizzazione o all'acquisto della «prima casa». È necessario, però, che il vincolo pertinenziale tra l'unità abitativa e la pertinenza risulti dalla concessione edilizia (risoluzione 39/E/2006).

© RIPRODUZIONE RISERVATA