

Alle banche la chance della quarta cessione

Il decreto bollette

Gli istituti potranno vendere il credito (non più cedibile) ai correntisti

Luca De Stefani

Quarta cessione dei crediti generati dai bonus edili. Scadenza del 29 aprile prorogata al 15 ottobre per alcune imprese e professionisti, semplificazione della demolizione e ricostruzione degli immobili in «aree tutelate per legge». Sono alcune delle novità relative ai bonus edili che sono state introdotte dalla conversione in legge del decreto legge 1° marzo 2022, n. 17 (il decreto Bollette).

Per gli immobili sottoposti a tutela in base al Codice dei beni culturali e del paesaggio (decreto legislativo 42/2004) e per quelli ubicati nelle zone omogenee A del Dm

1444/1968 (o in zone a queste assimilabili, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico), gli interventi di demolizione e ricostruzione e quelli di ripristino di edifici crollati o demoliti sono considerati ristrutturazioni edilizie (quindi, potenzialmente agevolabili con il bonus casa, il sisma bonus e l'ecobonus, ordinari o al 110%) e non nuove costruzioni, soltanto se sono mantenuti «sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente» e se non sono «previsti incrementi di volumetria» (articolo 3, comma 1, lettera d, Dpr 380/2001).

Con la conversione in legge del decreto Bollette, però, queste due condizioni (sagoma e volume), ne-

cessarie per rientrare tra le ristrutturazioni, non si applicheranno più per gli edifici situati nelle «aree tutelate per legge», in base all'articolo 142 del decreto legislativo n. 42/2004, come ad esempio le zone costiere, di montagna, i territori vicini a laghi e fiumi, i parchi, le riserve e zone di interesse archeologico. In caso di incremento volumetrico, però, non saranno comunque agevolate con l'ecobonus (ordinario o al 110%) «le spese sostenute per la parte eccedente il volume ante-operam», in base alle indicazioni delle Entrate.

Tutti i requisiti del Dpr 380 per le ristrutturazioni, invece, rimarranno per gli altri immobili vincolati dal decreto legislativo 42/2004 (beni di interesse culturale dell'articolo 12 e immobili e aree di notevole interesse pubblico dell'articolo 136).

Dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto Bollette, fermo restando lo sconto in fattura al fornitore, dopo le tre possibili cessioni dei crediti d'imposta edili, di cui una libera a

chiunque e le «due ulteriori cessioni» solo a soggetti qualificati, solo le banche, in relazione ai crediti per i quali è esaurito il numero delle possibili cessioni sopra indicate, potranno effettuare un'ulteriore cessione esclusivamente a favore dei soggetti con i quali abbiano stipulato un contratto di conto corrente, senza facoltà di ulteriore cessione.

Infine, solo per il 2022, i soggetti passivi dell'Ires e i titolari di partita Iva (non è chiaro se in questa categoria possano rientrare anche le società di persone), che sono tenuti a presentare la dichiarazione dei redditi entro il 30 novembre 2022, possono inviare all'agenzia delle Entrate la comunicazione per l'esercizio delle opzioni di cessione del credito o di sconto in fattura per i crediti relativi a spese sostenute nel 2021 e per le rate residue di quelle sostenute nel 2020, anche successivamente al termine previsto per gli altri soggetti, cioè anche dopo il 29 aprile, ma comunque entro il 15 ottobre 2022.



Demolizione e ricostruzione con la ristrutturazione per gli immobili soggetti a vincolo