

Corsa entro venerdì per cedere i bonus edilizi maturati nel 2021

Casa

Il 29 aprile scade il termine per comunicare le opzioni per la cessione e lo sconto

Giorgio Gavelli
Giuseppe Latour

«Cerco urgentemente impresa alla quale cedere il credito». «Cerco qualcuno che acquisti crediti già maturati». «Azienda disposta a cedere crediti con percentuale del 35%, a condizione che i tempi siano brevi». «Azienda cede con sconto del 30%». «Ho 600mila euro nel cassetto fiscale, cedo al 28 per cento». «Vendo crediti per 220mila euro nel cassetto fiscale». «Ho sul cassetto circa 200mila euro di 90%, circa 300mila di 110% e 20mila di 50 per cento. Siete interessati?».

Sono i messaggi che, in questi giorni, appaiono su alcune delle decine di bacheche digitali che tutti i giorni si occupano di 110% e altri bonus edilizi. A pochi giorni dalla scadenza del termine, fissato per il 29 aprile, per la comunicazione delle opzioni, relative a interventi 2021 e a rate residue 2020, per la cessione del credito e lo sconto in fattura, non c'è fotografia più precisa della situazione in

l'agenzia delle Entrate dell'opzione per la cessione o lo sconto in fattura sta ponendo però molti dubbi applicativi. E ciò non solo perché il testo convertito del Dl 17/2022 non è ancora approdato in Gazzetta (e la scadenza del 29 aprile si avvicina) ma anche perché il perimetro soggettivo di chi è ammesso a slittare al 15 ottobre continua ad essere molto incerto.

La norma, come detto, consente l'invio della comunicazione nel maggior termine ai soggetti Ires e ai titolari di partita Iva tenuti a presentare la dichiarazione dei redditi entro il 30 novembre. Come già rilevato (si veda Il Sole 24 Ore del 12 aprile), la citazione della scadenza del modello dichiarativo – oltre a non essere ben chiaro se riferita ad entrambe le categorie di soggetti – spiazza tutti coloro che per i più vari motivi hanno un diverso termine di presentazione della dichiarazione.

Inoltre, va rilevato che la norma non collega la natura dei soggetti all'appartenenza dell'immobile su cui vengono eseguiti gli interventi al reddito d'impresa. Si potrebbe quindi interpretare il testo nor-



Il Dl Bollette potrebbe aprire a un rinvio extra per le partite Iva che agiscono in qualità di privati

cui si trova il mercato.

Stavolta, dopo due rinvii, per i privati non ci saranno altre proroghe, perché incombono le scadenze legate alla precompilata. Così, chi si trova crediti targati 2021 nel cassetto fiscale ha davvero le ultime ore a disposizione per liberarsene: committenti e imprese che sono dietro questi annunci, molto probabilmente, non hanno la capienza fiscale necessaria a smaltire la rata 2022 in detrazione e, quindi, rischiano di perdere somme importanti. I tempi tecnici per andare in banca non ci sono più e comunque quasi tutti gli istituti attualmente non attivano nuove pratiche. Resta allora solo la strada (parecchio in salita) di una cessione tra privati.

La partita delle cessioni 2021 in ogni caso non si chiude qui. Per i soggetti Ires e per i titolari di partita Iva che sono tenuti a presentare la dichiarazione dei redditi entro il 30 novembre ci sarà tempo fino al 15 ottobre per comunicare le opzioni, in base a una norma inserita nella legge di conversione del decreto Bollette (Dl n. 17/2022).

Questo sdoppiamento del termine per la comunicazione al-

mativo anche nel senso che tutti gli immobili di tali soggetti, sebbene appartenenti alla sfera privatistica e non commerciale, rientrano nella proroga. Questa lettura avrebbe un doppio aspetto positivo: far tendenzialmente coincidere i soggetti che slittano al 15 ottobre con coloro che non sono ammessi al modello 730 (pur con il problema dei soci di società di persone, privi di partita Iva ma non ammessi al 730) ed evitare che uno stesso proprietario con partita Iva (ad esempio, lavoratore autonomo o imprenditore individuale) sia soggetto a due scadenze diverse, a seconda che l'immobile sui cui sono eseguiti gli interventi faccia parte o meno dell'attività.

Siccome è probabile che, nel dubbio, i contribuenti optino per non rischiare e procedere a comunicare entro venerdì (mentre è interesse comune che si evitino di intasare i canali telematici negli ultimi giorni), i chiarimenti necessari dalle Entrate dovrebbero intervenire quanto prima, anche precedendo la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale.