

# Rassegna stampa del 6 maggio 2024

# Bonus edilizi, ultima chance

ItaliaOggi spiega come superare il blocco di cessione crediti e sconto in fattura con la cessione dell'immobile, la locazione, il comodato o la convivenza di un familiare

Per sfuggire alle conseguenze del dl 39/2024, che ha vietato sconto in fattura e cessione del credito, i proprietari possono fare intervenire un soggetto terzo con capienza fiscale. In certi casi, persino a lavori già iniziati. Ciò almeno fin quando i pagamenti non sono stati effettuati. Locazione, comodato e convivenza, invece, possono essere buone soluzioni solo nel caso in cui i lavori non siano ancora avviati.

Angeli

*Lo stop a cessione del credito e sconto in fattura superabili facendo intervenire un terzo*

## Bonus edilizi, ecco le vie di fuga Locazione, comodato, convivenza o cessione dell'immobile

Pagina a cura

DI CRISTIAN ANGELI

**P**er sfuggire alle conseguenze del nuovo dl 39/2024, che ha vietato sconto in fattura e cessione del credito, i proprietari degli immobili possono fare intervenire un soggetto terzo che abbia capienza fiscale. In certi casi, persino a lavori già iniziati. Ciò almeno fin quando i pagamenti non sono stati effettuati, poiché i bonus edilizi spettano a chi sostiene le spese. Locazione, comodato e convivenza, invece, possono essere buone soluzioni solo nel caso in cui i lavori non siano ancora avviati. Se si convive con familiari capienti, non serve neanche variare l'assetto proprietario dell'immobile, purché il convivente sopporti i costi dei lavori e l'immobile sia a disposizione del nucleo familiare.

Le stringenti norme entrate in vigore lo scorso 30 marzo con il dl 39/2024, attualmente in attesa di conversione, complicano la situazione di quanti facevano affidamento sulla possibilità di "monetizzare" i bonus edilizi tramite sconto in fattu-

ra e cessione del credito. Tali pratiche, infatti, rendono concreto il vantaggio fiscale offerto dalle varie agevolazioni edilizie per coloro che non possono utilizzare i bonus direttamente a scapito delle proprie imposte dovute, per via del loro importo inferiore a quello del credito d'imposta. Tali soggetti, detti "incapienti", si possono adesso trovare ad aver già pianificato dei lavori che non potranno permettersi di eseguire o, peggio, di aver già aperto i relativi cantieri. In tale contesto, bisogna allora aguzzare l'ingegno, e saper maneggiare le specificità delle agevolazioni edilizie, il cui funzionamento può permettere alcune "scappatoie".

La Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 17/2023 chiarisce molti dei principi che regolano la disciplina, e dal loro intreccio si ottiene che anche se i lavori sono già iniziati, il committente può ad esempio cedere l'immobile a un altro soggetto (più capiente) facendo ottenere il bonus prospettato a quest'ultimo. Ciò, però, purché le opere non siano state ancora pagate, poiché le detrazioni

spettano "a condizione che i soggetti possiedano o detengano, sulla base di un titolo idoneo, gli immobili oggetto degli interventi e ne sostengano le relative spese".

Tramite donazione, vendita o costituzione di diritto reale di usufrutto o uso, per le spese ancora da sostenere il bonus può dunque "spostarsi" su un altro soggetto, in molti casi senza nemmeno la necessità di variare l'intestazione del titolo che abilita i lavori. E questo a prescindere dalla quota di proprietà trasferita: ad esempio, intestare anche solo l'1% dell'immobile al figlio gli garantisce l'intero bonus, se egli sostiene la totalità dei costi edilizi (ad eccezione dei bonus per l'acquisto di immobili, per i quali c'è pro-

porzionalità tra la quota di proprietà e la quota da portare in detrazione). La strada di locazione e comodato, invece, sembra percorribile solo prima dell'inizio dei lavori. La citata Circolare, infatti, chiarisce che i bonus spettano "ai detentori dell'immobile, a condizione che siano in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario e che la detenzione dell'immobile risulti da un atto regolarmente registrato al momento di avvio dei lavori e sussista al momento del sostenimento delle spese".

Infine, se a pagare i lavori è il familiare convivente, persino un cognato, la detrazione spetta a lui, a condizione che sia nella disponibilità dell'immobile. Per provarlo, tra l'altro, non servono contratti, né che la convivenza e la disponibilità permangano per tutta la durata di fruizione del bonus. Infatti, specifica la Circolare, i soggetti a norma dell'art. 5, co. 5, del Tuir (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) che pagano per gli interventi devono solo attestare "mediante una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, di essere

familiari conviventi" per fruire legittimamente delle detrazioni. È comunque consigliabile conservare una certificazione anagrafica.