
Mer 24 Set, 2025

Sconto in fattura e cessione del credito anche per Ristrutturazioni e Bonus Facciate: le novità dall'art. 121 del decreto Rilancio

Sconto in fattura e cessione del credito anche per Ristrutturazioni e Bonus Facciate: le novità dall'art. 121 del decreto Rilancio

Insieme all'innalzamento della detrazione dell'ecobonus al 110%, anche se ad oggi vi sono alcuni aspetti da definire, il credito d'imposta bancabile, cedibile n volte, anche a Banche e istituzioni finanziarie è l'altra grande novità del nuovo decreto Rilancio.

Il soggetto che ha diritto alle detrazioni fiscali può optare, alternativamente per le seguenti soluzioni:

- lo **sconto in fattura**, cioè un **contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo** dovuto fino ad un importo massimo pari al contributo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi, che potrà recuperarlo sotto forma di credito di imposta cedibile successivamente ad altri soggetti, comprese banche e altri intermediari finanziari;
- la **cessione del credito**, cioè la trasformazione del corrispondente importo in credito di imposta, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, comprese banche e altri intermediari finanziari;
- la **cessione del credito d'imposta in una misura ridotta al 90% ad un'impresa di assicurazione**, con contestuale stipula di una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi.

Gli interventi ammissibili

L'art.121 prevede che, in alternativa alla detrazione, il contribuente, per le spese sostenute tra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021, possa optare per una delle opzioni sopracitate anche per questi interventi:

- recupero del patrimonio edilizio (quindi agevolati da bonus casa ecc);
- interventi di efficientamento energetico (fiscalmente agevolati da ecobonus);
- sisma bonus;
- bonus facciate;
- installazione di impianti solari fotovoltaici;
- installazione di colonnine di ricarica per veicoli elettrici.

Un esempio di come funziona

Diciamo che il Sig. Rossi vada a ristrutturare casa tramite gli interventi previsti dal **Superbonus** (quelli secondo l'articolo 119 del decreto) e per comodità di calcolo consideriamo che l'ammontare dell'intervento sia pari a 100.000 €.

Questo intervento di 100.000 € fa acquisire al sig. Rossi il **diritto di detrazione fiscale** di 110.000€ (110%) che potrebbe detrarre in 5 anni oppure **cedere direttamente all'impresa** che svolge i lavori.

In cambio di questa cessione del credito del valore di 110.000 €, **l'impresa fa al sig. Rossi uno sconto in fattura del 100%**, cioè di 100.000 €. Questo significa che **l'impresa non prenderà soldi dal sig. Rossi ma potrà detrarli dalle tasse**. Il disagio di non prendere subito questi soldi ma recuperarli in 5 anni dalla detrazione delle tasse gli viene indennizzato da quel 10% in più che acquisisce rispetto a quello che avrebbe guadagnato subito.

In alternativa però l'azienda costruttrice può vendere quel diritto di detrazione fiscale dal valore di 110.000 € ad una banca o altri intermediari finanziari, magari a qualcosa di meno come per esempio 108.000 €.

In questa maniera vincono tutti: il Sig. Rossi ha ristrutturato casa gratis, l'impresa ha guadagnato qualcosa in più rispetto al normale e la banca guadagna una sorta di interessi sui soldi che ha anticipato all'impresa.

I punti critici sullo sconto in fattura

L'opzione dello sconto in fattura, attira tantissimo i privati, che potrebbero realizzare dei lavori a costo zero, ma sfiducia le imprese che maturerebbero **credito di imposta** anziché incassare denaro. Lo sconto in fattura potrebbe essere accettato solo se ci fosse una migliore definizione delle procedure per la cessione del credito d'imposta ad altri soggetti, soprattutto nei confronti di una banca. Infatti troppi punti in sospeso frenano lo slancio propositivo. Ecco alcune delle domande più frequenti alle quali ancora non vi è precisa risposta:

- Le imprese che applicano lo sconto in fattura e poi cedono alle banche cosa ottengono finanziamenti o pagamenti?
- Quale percentuale tratterrà il cessionario? Massimo il 10%?
- Le banche sono obbligate all'accettazione di questo credito?
- "Vendendo" la detrazione attraverso la cessione del credito, vale la capienza fiscale dell'impresa?
- L'impresa che applica lo sconto come si comporta con IVA e ritenuta d'acconto in fattura?
- Quali sono le responsabilità civili e/o penali per l'impresa nei confronti dello Stato essendo quest'ultimo garante del credito?

Molto criticata è anche la scarsa chiarezza delle tempistiche. Il fattore tempo è di fondamentale importanza per un'impresa e il recupero del credito dovrebbe essere garantito in tempi brevi.

In molti lamentano che l'orizzonte temporale 2020-2021 è troppo breve per l'applicazione di tali

misure.

Questa tipologia di maxi-interventi richiede un lasso di tempo medio – lungo, che va dalla pianificazione alla realizzazione. Lasciare questo intervallo temporale rischierebbe di trasformare il tutto in una corsa forsennata contro il tempo.

Altro punto fermo emerso dalla discussione e valido per molti è l'urgenza di delineare tutti i dettagli di questa nuova misura fiscale.

Chiunque, consapevole delle maggiori detrazioni a cui potrebbe accedere, attenderà delle tempistiche certe e delle prescrizioni definitive **trasformando il rilancio in una vera e propria frenata** per il comparto edile per altri 2 mesi.

Qualche nota di rilievo sul credito di imposta

- Il credito d'imposta è usufruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione. Questo vuol dire che, se siamo in una condizione di ecobonus 110%, la detrazione spetta su 5 anni. Se siamo in ecobonus 50% per infissi e schermature, detrazione in 10 anni. Certo, gli ideatori di questa poco comprensibile disparità di trattamento potevano pensarla meglio;

- la quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno **non può essere usfruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso.**

Nella bozza precedente già si prevedeva che la detrazione non usfruita non poteva essere richiesta a rimborso, ma c'era invece la possibilità di usufruire negli anni successivi della quota di credito d'imposta non utilizzata.

Di fatto, in caso di possibile non totale efficacia di assicurazione a cura dell' asseveratore (caso possibile), in caso di anomalie, tutta l'agevolazione ottenuta viene vanificata. Un punto critico perché in caso ci siano problemi con la ditta, e non ci si sia adeguatamente tutelati sotto il profilo contrattuale, si rischia di dover pagare tutto quanto si pensava andasse scontato nella imposta ceduta a terzi.

In sintesi, le incognite sono ancora eccessive. Finché non sarà tutto ben chiaro e definito, è sconsigliabile applicare il meccanismo dello sconto in fattura o della cessione del credito. Nell'attesa, è opportuno non affrettarsi a firmare contratti e affidare una diagnosi energetica della propria abitazione a uno studio di professionisti, per capire quali sono gli interventi più indicati per approfittare del beneficio fiscale una volta chiarita la situazione.

Ad oggi al comma 7 dell'articolo 121 viene sottolineato che le modalità attuative delle disposizioni contenute nell'articolo verranno adottate entro trenta giorni dalla data in vigore del decreto (quindi entro il 19 giugno prossimo) con un provvedimento dell'Agenzia delle entrate.

Non ci resta che attendere.

Arch. Ph.D. Teresa Cervino

Energy Consultant PromoPA Fondazione

Stampa in PDF

[PDE](#)

Ultima modifica

Gio 02 Ott, 2025
