



Stop alla cessione dei crediti fiscali. Resta la detrazione diretta dalla dichiarazione dei redditi. Esempio di calcolo dell'importo delle rate.

di Cristian Angeli | 23 Febbraio 2023 | [Altro](#), [Articoli Blog](#), [Bonus ordinari](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Sismabonus](#), [Superbonus](#)

Oggi, chi decide di fare un nuovo intervento, deve fare i conti con il proprio portafoglio per pagare i lavori e con la propria capienza fiscale per compensare i crediti. 24/02/2023 – Articolo pubblicato da condominioweb.com Il Decreto-Legge 16 febbraio 2023, n. 11 recante “Misure urgenti in materia di cessione dei crediti di cui all’articolo...[Leggi l’articolo](#)

Oggi, chi decide di fare un nuovo intervento, deve fare i conti con il proprio portafoglio per pagare i lavori e con la propria capienza fiscale per compensare i crediti.

24/02/2023 – Articolo pubblicato da condominioweb.com

Il **Decreto-Legge 16 febbraio 2023, n. 11** recante “*Misure urgenti in materia di cessione dei crediti di cui all’articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77*”, ha introdotto il divieto di cedere a terzi i crediti fiscali per gli interventi di ristrutturazione che vengono avviati dopo il 16 febbraio 2023.

Quindi, d’ora in poi, salvo ulteriori aggiornamenti normativi, chi inizia un lavoro di ristrutturazione di un immobile, sia per i condomini sia per le villette, non potrà più richiedere all’impresa lo sconto in fattura, ne potrà rivolgersi alla banca per cedere i crediti fiscali maturati con i pagamenti.

In realtà ciò vale non solo per chi deve ancora iniziare, ma anche per tutti coloro che hanno già incaricato i professionisti o l’impresa e che, magari, hanno già pagato i primi acconti. Semplificando un po’ il discorso si può affermare che ciò che fa fede per capire se si può continuare a beneficiare della cessione dei crediti è la data di presentazione della CILAS, che deve essere anteriore (o uguale) al 16 febbraio 2023. In più, per i condomini, serve anche la delibera assembleare.

Chi, pur non rispettando i requisiti necessari per beneficiare della cessione, decide comunque di andare avanti, deve fare i conti con il proprio portafoglio per pagare i lavori e con la propria capienza fiscale per poter compensare i crediti tramite la detrazione diretta.

Non è però una verifica semplice, poiché occorre tener conto dell’importo dei lavori, delle percentuali di detrazione e del numero di annualità nelle quali i crediti possono essere portati in detrazione (diverse tra eco e sismabonus, tra bonus ordinari e super).

Caso pratico

Facciamo il caso di una abitazione unifamiliare, ovvero di una villetta. Il ragionamento è analogo per i condomini, anche se più complesso per determinare la quota di spettanza dei singoli condomini.

Ipotizziamo dunque che Tizio debba ristrutturare la propria abitazione e che abbia una capienza fiscale media pari a 15.000 euro all’anno.

Ipotizziamo ora che Tizio decida di rifare il tetto e rinforzare le fondazioni della propria casa, spendendo 86 mila euro iva compresa.

In aggiunta Tizio intende fare delle opere interne di manutenzione, come ad esempio il rifacimento del bagno e gli intonaci, per un importo pari a 20 mila euro.

Inoltre intende fare opere di **efficientamento energetico** (infissi, cappotto e pompe di calore), per un importo pari a:

- 145.000 euro iva compresa per cappotto e infissi
- 50.000 euro iva compresa per pompe di calore.

La spesa complessiva per i lavori previsti da Tizio sarà dunque pari a 301.000 euro.

Sarà sufficiente la sua capienza fiscale per compensare i crediti fiscali derivanti dall'intervento edilizio oppure perderà parte dei vantaggi?

Esempio di calcolo dell'importo delle rate

Il limite di spesa per gli interventi edilizi e antisismici è, insieme, pari a 96.000 euro. Nel caso in esame la spesa sostenuta supera il massimale e quindi bisognerà fare riferimento a quest'ultimo per il calcolo della rata. Precisamente 86.000 euro si considereranno assorbiti dal sismabonus e i restanti 10.000 euro dalla ristrutturazione edilizia, con detrazione al 50% da detrarre in 10 anni.

La rata per il sismabonus da detrarre sarà dunque pari all'80% di 86.000, cioè 68.800 euro, divisa in 5 anni, quindi sarà pari ad € 13.760. La rata da detrarre per i 10.000 euro di spesa per gli interventi di ristrutturazione edilizia detraibili al 50% in dieci anni sarà pari ad € 500.

MASSIMALE € 10.000

DETRAZIONE MASSIMA € 5.000

RATA ANNUALE € 500

Per quanto riguarda gli interventi Eco il limite di spesa ammesso quando i lavori di cappotto e infissi sono contemporanei, è pari ad € 92.307,69 con detrazione al 65%. Mentre le pompe di calore sono ammesse nel limite di spesa di 46.153,85 euro con detrazione al 65%. In entrambi i casi, dunque, il limite di spesa è inferiore alla spesa effettivamente sostenuta. Ne deriva che, inevitabilmente, la quota eccedente risulterà persa. Per cui la quota detraibile sarà:

MASSIMALE € 138.461,54

DETRAZIONE MASSIMA € 90.000,00

RATA ANNUALE € 9.000,00

In base a quanto sopra il risultato finale sarà il seguente:

MASSIMALE TOTALE € 234.461,54 (dato dalla somma di € 96.000 ed € 138.461,54)

DETRAZIONE MASSIMA TOT. € 163.800,00 (dato dalla somma di € 68.800, di € 5.000 e di € 90.000)

RATA ANNUALE

- Per i primi 5 anni € 23.260,00 (dato dalla somma di € 13.760, di € 500 e di € 9.000)
- Per gli ulteriori 5 anni € 9.500,00 (dato dalla somma di € 500 e di € 9.000)

Conclusione

Se Tizio ha una capienza fiscale media di 15.000 euro all'anno è evidente che per i primi 5 anni perderà parte delle detrazioni fiscali (perché avrebbe crediti pari a 23.260, maggiori di 15.000), mentre per i successivi 5 non riuscirà a coprire integralmente le tasse che deve pagare (poiché avrebbe crediti pari a 9.500 inferiori a 15.000).

In pratica, su un intervento edilizio di importo complessivo pari a 301.000 euro, riuscirà a recuperarne in forma di detrazione diretta un po' meno della metà:

- per i primi 5 anni $15.000 \times 5 = 75.000$ euro
- per i successivi 5 anni $9.500 \times 5 = 47.500$ euro
- totale 122.500 euro

<https://www.cristianangeli.it/stop-alla-cessione-dei-crediti-fiscali-resta-la-detrazione-diretta-dalla-dichiarazione-dei-redditi-esempio-di-calcolo-dell'importo-delle-rate/>