Cessioni crediti edilizi: chiarimenti

L’Agenzia delle Entrate, con la risposta n. 240/2025 del 15 settembre 2025, interviene su una delle principali criticità emerse dopo le recenti modifiche normative alla cessione dei crediti fiscali da bonus edilizi, chiarendo i limiti e le possibilità operative a seguito dell’entrata in vigore del D.L. n. 39/2024 e della relativa Legge di conversione.
Nuovi divieti sulla cessione del credito: il contesto – Dal 29 maggio 2024 è stato introdotto il divieto per i beneficiari delle detrazioni previste dall’art. 121, comma 2 , D.L. n. 34/2020, di optare per la cessione delle rate residue non ancora fruite delle detrazioni stesse. Il blocco riguarda i cosiddetti “bonus edilizi” e si applica a coloro che, avendo sostenuto spese per interventi agevolati negli anni 2020-2024, intendevano cedere solo le rate residue delle detrazioni aspettanti, non ancora godute tramite dichiarazione dei redditi.

Chiarimenti operativi dell’Agenzia: chi è bloccato e chi no – L’Agenzia specifica che il divieto non si applica alle aziende o ai soggetti che abbiano già acquisito il credito tramite sconto in fattura, e che risultano cessionari dei crediti. In sostanza:

- il beneficiario originario della detrazione non può più “smobilizzare” le rate residue cedendole a terzi dopo il 29 maggio 2024;
- tuttavia, il cessionario che, ad esempio, abbia acquisito il credito a seguito di sconto in fattura (o altra forma di cessione), può continuare a cedere i crediti ancora presenti in piattaforma e non ancora utilizzati in compensazione, conformemente alle regole (limiti e tracciabilità) dell’art. 121 D.L. n. 34/2020.

In pratica, la “catena” successiva di cessioni dei crediti già circolanti nel sistema (purché rispettino i vincoli di numero e tipologia di cessionari previsti) NON è interrotta dal nuovo divieto, che si applica solo ai beneficiari originari e solo alle rate residue non ancora fruite.
Rilevanza fiscale per i professionisti – È confermato che la cessione dei crediti a fronte di prestazioni professionali rappresenta un provento imponibile, da tassare ai sensi dell’art. 54 TUIR. Questo aspetto resta invariato.

Raccomandazioni pratiche – I commercialisti devono distinguere tra beneficiario originario della detrazione e cessionario del credito in relazione ai limiti posti dal D.L. n. 39/2024. Le aziende che abbiano maturato crediti tramite sconto in fattura e li detengano nel proprio cassetto fiscale possono utilizzarli per compensare debiti tributari, oppure possono ancora cederli (nei limiti delle norme vigenti). È necessario porre la massima attenzione alle modalità e ai limiti di ulteriori cessioni, che restano soggette alle restrizioni del sistema (numero massimo e soggetti abilitati alla ricezione).

Tabella di sintesi – Cessione dei crediti edilizi post D.L. n. 39/2024

Soggetto coinvolto	Cosa può fare dopo il 29/05/2024	Limiti/Note principali
Beneficiario originario (detentore detrazione non fruita)	Non può più cedere le rate residue di detrazione	Divieto assoluto su rate residue
Cessionario (ad es. impresa che ha operato sconto in fattura)	Può continuare a cedere i crediti presenti nel cassetto fiscale	Nei limiti, secondo art. 121 D.L. n. 34/2020
Ulteriori cessionari (banche, intermediari, assicurazioni)	Possono ricevere crediti secondo regole “tracciate”	Consentite solo cessioni qualificate

Soggetto coinvolto	Cosa può fare dopo il 29/05/2024	Limiti/Note principali
Compensazione tramite F24	Resta sempre possibile su crediti disponibili	Necessario rispetto delle regole generali

(MF/ms)