

Comunicazione opzioni per interventi edilizi

Nella seduta del 12 aprile 2022, la Camera ha votato la questione di **fiducia**, posta dal Governo, sull'approvazione del Ddl. di conversione del Dl 17/2022, nel nuovo testo predisposto dalle Commissioni a seguito del rinvio deliberato dall'Assemblea.

Nel testo figura una disposizione ai sensi della quale “i soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società e i titolari di partita Iva, che sono tenuti a presentare la dichiarazione dei redditi entro il 30 novembre 2022, possono trasmettere” le **comunicazioni di opzione** per lo sconto sul corrispettivo o per la cessione del credito, di cui all'art. 121 del Dl 34/2020 anche successivamente al 29 aprile 2022, “ma comunque **entro il 15 ottobre 2022**”.

Il termine del 29 aprile 2022 riguarda la presentazione delle predette comunicazioni di opzione aventi per oggetto le **spese** agevolate sostenute nel **2021**, oppure quelle aventi per oggetto le spese agevolate sostenute nel 2020 relativamente alle quali viene esercitata l'opzione di c.d. “cessione differita delle rate residue”, dopo che la prima rata è stata utilizzata nella sua forma “naturale” di detrazione in sede di dichiarazione dei redditi presentata per l'anno di imposta 2021.

La proroga del termine non riguarda dunque le comunicazioni di opzione, per spese 2021 e differite per spese 2020, presentate da condomìni, da società semplici, da persone fisiche prive di partita Iva e da persone fisiche dotate di partita Iva che presentano però la comunicazione in relazione a immobili che non costituiscono beni relativi all'impresa o strumentali per l'esercizio dell'arte o della professione.

Rientrano invece nella proroga le comunicazioni di opzione, per spese 2021 e differite per spese 2020, presentate

da **società** commerciali di persone e di capitali, nonché da **enti non commerciali** (i quali, anche laddove sprovvisti di partita Iva, rientrano comunque nel perimetro in quanto soggetti Ires).

La circostanza che la norma faccia riferimento ai soggetti “che sono tenuti a presentare la dichiarazione dei redditi entro il 30 novembre 2022” esclude a priori tutti i soggetti con esercizio **non coincidente con l’anno solare**, ma ciò appare coerente al fatto che tali soggetti, relativamente alle spese sostenute nel periodo di imposta a cavallo degli anni solari 2021/2022, dovrebbero avere tempo per presentare le relative comunicazioni di opzione sino al 16 marzo 2023 (indicando il 2022, ossia l’anno in cui termina il loro periodo di imposta “non solare”, nell’apposito campo “Periodo di sostenimento della spesa” del Quadro A del modello di Comunicazione delle opzioni).

Giova sottolineare che la proroga non riguarda le **imprese fornitrici** che hanno concesso lo **sconto** sul corrispettivo **in fattura**, se non indirettamente, nel senso che:

- ove il committente cui hanno concesso lo sconto sul corrispettivo in fattura sia un condominio, una società semplice oppure una persona fisica priva di partita Iva, quest’ultimo dovrà comunque inviare telematicamente all’Agenzia delle Entrate la comunicazione di opzione per lo sconto sul corrispettivo, relativa alle spese sostenute nel 2021, entro e non oltre il 29 aprile 2022;
- ove il committente cui hanno concesso lo sconto sul corrispettivo in fattura sia un soggetto passivo Ires oppure un soggetto non Ires con partita Iva, quest’ultimo potrà invece inviare telematicamente all’Agenzia delle Entrate la comunicazione di opzione per lo sconto sul corrispettivo, relativa alle spese sostenute nel 2021, sino al 15 ottobre 2022.

In entrambi i casi, per l’impresa che ha applicato lo sconto

sul corrispettivo, resterà possibile procedere all'eventuale **cessione a terzi** del credito di imposta, che matura a fronte dello sconto sul corrispettivo applicato in fattura al committente, a partire dal momento in cui accetta il credito di imposta che le viene iscritto dall'Agenzia delle Entrate nel proprio cassetto fiscale, a fronte della comunicazione di opzione presentata dal committente (tale iscrizione avviene di regola entro il giorno 10 del mese successivo a quello di avvenuta presentazione della comunicazione di opzione da parte del committente, salvo "ritardi" dovuti all'esercizio da parte dell'Agenzia delle Entrate del potere/dovere di sospensione preventiva, sino a 30 giorni, degli effetti delle comunicazioni presentate).

Per queste cessioni post opzione non esiste un termine finale di legge, ma è chiaro che esistono dei **termini fisiologici** di **opportunità**, nel senso che, laddove una comunicazione di opzione venga presentata il 15 ottobre 2022 e il relativo credito di imposta venga iscritto nel cassetto fiscale dell'impresa fornitrice il 10 novembre 2022, è alquanto probabile che sarà più facile trovare acquirenti per tutte le rate utilizzabili dall'acquirente in compensazione dal 2023 in avanti, piuttosto che anche per la rata utilizzabile sul 2022 medesimo.

(MF/ms)