

**PERIZIA DI STIMA EX ART. 216 CCII**

dei crediti fiscali della **Liquidazione Giudiziale L.G.F. COSTRUZIONI SRL**

**SENTENZA N. 123/2024**

Curatrice: dott.ssa Rossella Matrisciano

**Dott. Gennaro Salvati**  
**Dottore Commercialista - Revisore Contabile**

Via M. Cervantes, 64 - 80133 Napoli (Italy)  
Tel.:0814201236-0814201240 telefax:0814202542

e-mail: studiogennarosalvati@yahoo.it pec: [gennaro.salvati@odcecnapoli.it](mailto:gennaro.salvati@odcecnapoli.it)

|                                                                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.PREMESSA.....                                                                                             | 3  |
| 2.LA NORMATIVA SUI CREDITI D'IMPOSTA SUPERBONUS .....                                                       | 3  |
| 3.I CREDITI D'IMPOSTA RINVENUTI.....                                                                        | 7  |
| 4.LA NATURA E COMPOSIZIONE DEI CREDITI TRACCIABILI.....                                                     | 14 |
| 5.LA VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA .....                                             | 15 |
| 6.LA CEDIBILITA' DEI CREDITI FISCALI ALLA LUCE DELL'INTERPELLO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE N. 237/2024 ..... | 24 |
| 7.LA VALUTAZIONE DEI CREDITI .....                                                                          | 24 |
| 7.CONCLUSIONI.....                                                                                          | 26 |

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto dott. Gennaro Salvati iscritto all'albo dei Dottori Commercialisti di Napoli al n.1529 sezione A ed al Registro dei Revisori legali con D.M. del 27/01/1992 n.° 88 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, supplemento n.° 31 bis del 21/04/1995, con il n. 52226, è stato incaricato, con provvedimento del 12.03.2025 dal G.D. dott.ssa Rosa Paduano, nella qualità di professionista di: *redigere una perizia di stima ex art. 216 CCII dei crediti attualmente presenti nel cassetto fiscale e cedibili a terzi, ed a compiere l'eventuale espletamento degli adempimenti preliminari della presumibile vendita competitiva.*

La finalità del presente lavoro è la stima dei crediti d'imposta per bonus edilizi (superbonus 110%) rinvenuti dalla curatela. I suddetti crediti, generati dai lavori eseguiti dalla società **L.G.F. Costruzioni srl** in *bonis* su immobili privati e/o condominiali, per effetto dello sconto in fattura richiesto dai committenti, sono stati acquisiti dall'impresa e riscontrati sulla sezione "monitoraggio" del cassetto fiscale della stessa.

Il sottoscritto, di concerto con il curatore, ha richiesto la documentazione tecnico-amministrativa necessaria per il riconoscimento ed il trasferimento dei crediti d'imposta alla L.F.G. Costruzioni srl.

Non sfugge al sottoscritto che la stima dei menzionati crediti d'imposta, richiede dapprima una verifica della documentazione comprovante la concreta sussistenza e l'attendibilità degli stessi e, pertanto, tesa ad individuare: la natura dei crediti (sisma-bonus, eco-bonus, ristrutturazione edilizia) la composizione degli stessi, la presenza della documentazione attestante l'esecuzione dei lavori ed il trasferimento all'impresa appaltatrice con la procedura dello sconto in fattura, i tempi di utilizzazione nel rispetto dell'evoluzione normative in materia di superbonus,

## 2. LA NORMATIVA SUI CREDITI D'IMPOSTA SUPERBONUS

Il D.L. n. 34 del 19 maggio 2020 (il cosiddetto "Decreto Rilancio") convertito dalla Legge n.77 del 17 luglio 2020, ha introdotto nel nostro ordinamento una nuova

concezione di agevolazione fiscale in merito ai lavori di ristrutturazione edilizia, di adeguamento alle norme antisismiche e di riqualificazione energetica degli immobili adibiti ad abitazione. Il particolare, l'art. 119 del citato Decreto riconosce una detrazione fiscale sotto forma di credito d'imposta pari al 110% del costo sostenuto dal proprietario dell'immobile, ovvero del condominio, per lavori di riqualificazione edilizia degli stessi, che generi un sensibile miglioramento dell'efficienza energetica o una riduzione del rischio strutturale sismico degli immobili.

Ulteriore novità è stata introdotta dall'art. 121 del suddetto Decreto che stabilisce che i soggetti che sostengono spese per gli interventi edilizi possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, nella propria dichiarazione dei redditi, alternativamente:

- a) per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino ad un importo massimo pari al corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;
- b) per la trasformazione del corrispondente importo in credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

I crediti d'imposta di cui al presente articolo possono essere utilizzati anche in compensazione, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, sulla base delle rate residue di detrazione non fruite. Il credito d'imposta è usufruito in quote annuali, con la stessa ripartizione con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione. La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno, non può essere usufruita negli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso.

Inoltre, l'art. 121 sancisce che le suddette disposizioni, si applicano per le spese relative agli interventi di:

- a) recupero del patrimonio edilizio;
- b) efficienza energetica;

- c) adozione di misure antisismiche;
- d) recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti;
- e) installazione di impianti fotovoltaici;
- f) installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici

La disciplina del Superbonus è stata oggetto di successive modifiche normative ad opera del decreto agosto<sup>1</sup>, della legge di bilancio 2021<sup>2</sup>, del decreto legge 6 maggio 2021<sup>3</sup>, n. 59, del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77<sup>4</sup> e, da ultimo, della legge di bilancio 2022<sup>5</sup>. Da ultimo, l'Agenzia delle entrate ha emanato la circolare n. 23/E del 23 giugno 2022, con la quale ha fornito una illustrazione della disciplina del superbonus applicabile in base alle diverse tipologie dei soggetti beneficiari, degli edifici interessati dagli interventi e delle spese ammesse all'agevolazione e, infine, dei principali aspetti inerenti l'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante e i relativi adempimenti previsti.

Tralasciando di rappresentare l'intera e complessa normativa sulle agevolazioni fiscali prevista dal superbonus 110%, vengono, di seguito, riportati alcuni elementi ritenuti fondamentali (soggettivi ed oggettivi) per fruire dei crediti d'imposta in questione:

- 1) I beneficiari dell'agevolazione fiscale sono i proprietari e detentori a vario titolo, persone fisiche fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte e professione, di unità immobiliari con destinazione abitativa.

L'agevolazione fiscale superbonus spetta, quindi, per le spese sostenute, per gli interventi agevolabili, dalle «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari» che possiedono l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento

---

<sup>1</sup> Decreto legge 14 agosto 2020, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 ottobre 2020, n.126.

<sup>2</sup> Legge 30 dicembre 2020, n. 178.

<sup>3</sup> Decreto legge 6 maggio 2021, n. 59, recante «Misure urgenti relative al Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza e altre misure urgenti per gli investimenti», convertito, con modificazioni, dalla legge 1° luglio 2021, n. 101, in vigore dall'8 maggio 2021».

<sup>4</sup> Decreto legge 31 maggio 2021, n. 77 («Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure»), convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, in vigore dal 1° giugno 2021.

<sup>5</sup> Legge 30 dicembre 2021, n. 234

(usufrutto, uso, abitazione o superficie) ovvero che detengono l'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio, e che sono in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

In sintesi, i beneficiari possono essere le persone fisiche detentori di unità immobiliari, proprietari e/o comproprietari di unità plurifamiliari da 2 a 4 unità, condomini. Sono altresì, beneficiari le cooperative di abitazione a proprietà indivisa e le associazioni sportive dilettantistiche limitate alla porzione di immobile destinato a spogliatoio; mentre sono escluse le società anche se proprietarie di immobili ad uso abitativo.

2) In applicazione del criterio sopra enunciato in base al quale, come chiarito con la citata circolare n. 24/E del 2020, la fruizione del superbonus riguarda unità immobiliari (oggetto di interventi qualificati) non riconducibili ai cosiddetti "beni relativi all'impresa" o a quelli "strumentali" per l'esercizio di arti o professioni, la detrazione spetta anche ai contribuenti persone fisiche che svolgono attività di impresa o arti e professioni, qualora le spese sostenute abbiano ad oggetto interventi effettuati su immobili appartenenti all'ambito "privatistico" e, dunque, diversi:

- da quelli strumentali alle predette attività di impresa o arti e professioni;
- dalle unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività;
- dai beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

Quindi, sono agevolabili gli interventi effettuati su unità immobiliari autonome o con accesso autonomo dall'esterno, destinate ad abitazione, secondo il principio dell'*indipendenza funzionale*, con esclusione delle abitazioni di lusso (A/1), le ville di lusso (A/8) castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici (A/9).

3) Sotto il profilo oggettivo, il superbonus spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla efficienza energetica e alla adozione di misure antisismiche degli edifici (cosiddetti interventi "trainanti") nonché ad ulteriori interventi, diversi dai precedenti, realizzati congiuntamente ai primi (cosiddetti interventi "trainati"). Come precisato nella citata circolare n. 24/E del 2020, gli



interventi “trainati” sono ammessi al Superbonus a condizione che siano effettuati congiuntamente ad uno degli interventi “trainanti” di cui ai commi 1 e 4 dell’articolo 119 e che, nel caso di interventi di efficienza energetica, determinino la riduzione di almeno due classi energetiche dell’edificio o dell’unità immobiliare ovvero, nel caso in cui non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta da dimostrare mediante l’attestato di prestazione energetica.

#### Tempi di utilizzo dei bonus

Rispettato i requisiti soggettivi ed oggettivi e realizzato i lavori edili, il beneficiario può utilizzare la detrazione d’imposta in rate costanti annuali determinate dal tipo di bonus e dall’anno di sostenimento delle spese. Per i bonus di ristrutturazione e bonus facciale la detrazione è concessa in 10 quote annuali costanti; mentre per il superbonus si applicano 5 rate annuali per le spese sostenute nel 2020-2021 e 4 rate annuali per le spese sostenute dal 2022. Tale principio di ripartizione vale anche in caso di utilizzo del bonus come sconto in fattura o di trasformazione del bonus in credito d’imposta cedibile a terzi.

Alla luce di questa breve excursus sulla normativa di riferimento dell’agevolazione fiscale del superbonus, sono stati individuati i crediti d’imposta detenuti dalla LGF Costruzioni alla data di liquidazione giudiziale (24/11/2024), la loro natura, la composizione dei lavori eseguiti dall’impresa appaltatrice, la documentazione tecnico-amministrativa a supporto della richiesta del credito, al fine di accertare l’attendibilità degli stessi.

### 3.1 CREDITI D’IMPOSTA RINVENUTI

La curatela ha fornito al sottoscritto la composizione dei crediti d’imposta rinvenuti sulla piattaforma dell’Agenzia delle Entrate:

#### **A) Monitoraggio cessione Crediti Tracciabili**

Codice tributo 7719 – Cessione Superbonus 110 art. 119 DL n.34/2020 – OPZ DA  
01/04/2023

| Anno di riferimento | Crediti ricevuti e accettati | Crediti ceduti    | Crediti fruibili nel modello | Crediti cedibili a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati |
|---------------------|------------------------------|-------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 2023                | 12.163,25                    | 0                 | 12.163,25                    |                                                                    |
| 2024                | 264.424,50                   | 264.424,50        |                              |                                                                    |
| 2025                | 264.424,50                   | 132.912,75        |                              | 131.511,75                                                         |
| 2026                | 264.424,50                   | 4.358,25          |                              | 260.066,25                                                         |
| 2027                | 252.261,25                   | 0                 |                              | 252.261,25                                                         |
| <b>Totale</b>       | <b>1.057.698,00</b>          | <b>401.695,50</b> | <b>12.163,25</b>             | <b>643.839,25</b>                                                  |

Codice tributo 7715 – bonus facciate art. 121 DL n. 34/2020

| Anno di riferimento | Crediti ricevuti e accettati | Crediti ceduti | Crediti fruibili nel modello F24 | Crediti cedibili tre volte a soggetti qualificati |
|---------------------|------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------------------------------------|
| 2024                | 138,20                       |                |                                  |                                                   |
| 2025                | 138,20                       |                |                                  |                                                   |
| 2026                | 138,20                       |                |                                  |                                                   |
| 2027                | 138,20                       |                |                                  |                                                   |
| 2028                | 138,20                       |                |                                  |                                                   |
| 2029                | 138,20                       |                |                                  |                                                   |
| 2030                | 138,20                       |                |                                  |                                                   |
| 2031                | 138,20                       |                |                                  |                                                   |
| 2032                | 138,20                       |                |                                  |                                                   |
| <b>Totale</b>       | <b>1.243,80</b>              |                |                                  | <b>1.243,80</b>                                   |

Codice tributo 7719 – Cessione Super bonus 110 art. 119 DL n.34/2020

| Anno di Riferimento | Crediti Ricevuti e accettati | Crediti ceduti | Crediti Fruibili nel modello F24 | Crediti cedibili tre volte a soggetti qualificati |
|---------------------|------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------------------------------------|
| 2024                | 20.688,75                    |                |                                  | 20.688,75                                         |
| 2025                | 20.688,75                    |                |                                  | 20.688,75                                         |
| 2026                | 20.688,75                    |                |                                  | 20.688,75                                         |
| <b>Totale</b>       | <b>62.066,25</b>             |                |                                  | <b>62.066,25</b>                                  |

RIEPILOGO



CREDITI RICEVUTI E ACCETTATI

€ 1.121.008,05

CREDITI RIFIUTATI

€ 85.751,00

Crediti ceduti e accettati

€ 401.695,50

Credito utilizzabile nel modello F24

€ 12.163,25

Credito cedibile a chiunque e poi tre volte

a soggetti qualificati

€ 643.839,25

Credito cedibile tre volte a soggetti qualificati

€ 63.310,05

**B) Monitoraggio cessione Crediti NON Tracciabili**

Credito Tributo 6925- Bonus Facciate Ceduto ART. 121 DL N. 34/2020

| Anno di riferimento | Crediti ricevuti e accettati | Crediti ceduti  | Crediti fruibili nel modello F24<br>E<br>UTILIZZATI | Crediti fruibili nel modello F24 | Crediti cedibili a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati |
|---------------------|------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 2022                | 4.638,10                     |                 |                                                     |                                  |                                                                    |
| 2023                | 4.638,10                     | 4.638,10        |                                                     |                                  |                                                                    |
| 2024                | 4.638,10                     | 4.638,10        |                                                     |                                  |                                                                    |
| 2025                | 4.638,10                     |                 |                                                     | 4.638,10                         | 4.638,10                                                           |
| 2026                | 4.638,10                     |                 |                                                     | 4.638,10                         | 4.638,10                                                           |
| 2027                | 4.638,10                     |                 |                                                     | 4.638,10                         | 4.638,10                                                           |
| 2028                | 4.638,10                     |                 |                                                     | 4.638,10                         | 4.638,10                                                           |
| 2029                | 4.638,10                     |                 |                                                     | 4.638,10                         | 4.638,10                                                           |
| 2030                | 4.638,10                     |                 |                                                     | 4.638,10                         | 4.638,10                                                           |
| 2031                | 4.638,10                     |                 |                                                     | 4.638,10                         | 4.638,10                                                           |
| <b>Totale</b>       | <b>46.381,00</b>             | <b>9.726,20</b> | <b>4.638,10</b>                                     | <b>32.466,70</b>                 | <b>32.466,70</b>                                                   |

## Credito Tributo 6926- Ristrutturazione Ceduto ART. 121 DL N.34/2020

| Anno di riferimento | Crediti accettati | Crediti ceduti   | Crediti fruibili nel modello F24 E UTILIZZATI | Crediti fruibili nel modello F24 | Crediti cedibili a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati |
|---------------------|-------------------|------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 2022                | 7.260,00          | 3.080,00         | 3.828,11                                      | 351,89                           |                                                                    |
| 2023                | 7.260,00          | 7.260,00         |                                               |                                  |                                                                    |
| 2024                | 7.260,00          | 7.260,00         |                                               |                                  |                                                                    |
| 2025                | 7.260,00          | 3.080,00         |                                               | 4.180,00                         |                                                                    |
| 2026                | 7.260,00          | 3.080,00         |                                               | 4.180,00                         |                                                                    |
| 2027                | 7.260,00          | 3.080,00         |                                               | 4.180,00                         |                                                                    |
| 2028                | 7.260,00          | 3.080,00         |                                               | 4.180,00                         |                                                                    |
| 2029                | 7.260,00          | 3.080,00         |                                               | 4.180,00                         |                                                                    |
| 2030                | 7.260,00          | 3.080,00         |                                               | 4.180,00                         |                                                                    |
| 2031                | 7.260,00          | 3.080,00         |                                               | 4.180,00                         |                                                                    |
| <b>Totale</b>       | <b>72.600,00</b>  | <b>39.160,00</b> | <b>3.828,11</b>                               | <b>29.611,89</b>                 |                                                                    |

## Credito Tributo 7716- Sconto Ristrutturazione ART. 121 DL N. 34.2020

| Anno di riferimento | Crediti ricevuti e accettati | Crediti ceduti  | Crediti fruibili nel modello F24 E UTILIZZATI | Crediti fruibili nel modello F24 | Crediti cedibili a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati |
|---------------------|------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 2022                | 620,00                       |                 | 620,00                                        |                                  |                                                                    |
| 2023                | 620,00                       | 620,00          |                                               |                                  |                                                                    |
| 2024                | 620,00                       | 620,00          |                                               |                                  |                                                                    |
| 2025                | 620,00                       |                 |                                               | 620,00                           | 620,00                                                             |
| 2026                | 620,00                       |                 |                                               | 620,00                           | 620,00                                                             |
| 2027                | 620,00                       |                 |                                               | 620,00                           | 620,00                                                             |
| 2028                | 620,00                       |                 |                                               | 620,00                           | 620,00                                                             |
| 2029                | 620,00                       |                 |                                               | 620,00                           | 620,00                                                             |
| 2030                | 620,00                       |                 |                                               | 620,00                           | 620,00                                                             |
| 2031                | 620,00                       |                 |                                               | 620,00                           | 620,00                                                             |
| <b>Totale</b>       | <b>6.200,00</b>              | <b>1.240,00</b> | <b>620,00</b>                                 | <b>4.340,00</b>                  | <b>4.340,00</b>                                                    |

## B) Monitoraggio cessione Crediti NON Tracciabili

## RIEPILOGO

|                                                                       |              |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|
| CREDITI RICEVUTI E ACCETTATI                                          | € 125.181,00 |
| CREDITI CEDUTI                                                        | € 49.676,20  |
| Credito compensato e utilizzato nel modello F24                       | € 9.086,21   |
| Credito utilizzabile nel modello F24                                  | € 66.418,59  |
| Credito cedibile a chiunque e poi tre volte<br>a soggetti qualificati | € 66.418,59  |

\* \* \* \* \*

Dalla lettura della piattaforma dell'Agenzia delle Entrate emerge che i crediti sono divisi tra crediti "tracciabili" e crediti "non tracciabili".

I crediti "tracciabili" sono quelli per i quali la comunicazione della prima cessione o dello sconto in fattura all'Agenzia delle Entrate è avvenuta dopo il 1° maggio 2022. Per converso, i crediti "non tracciabili", sono quelli per i quali la comunicazione è avvenuta prima di tale data (cfr articolo 121, c. 1-quater del D.L. 19 maggio 2020, n. 34).

La distinzione è molto importante, in quanto cambiano le modalità di utilizzo dei crediti fiscali in compensazione e/o per la cessione. Infatti, in relazione ai crediti "tracciabili" è previsto che:

- in caso di (prima) comunicazione dell'opzione per la cessione, il credito può essere ceduto parzialmente solo in tale sede, mentre non può essere ulteriormente frazionato nelle successive cessioni;
- in caso di (prima) comunicazione dell'opzione per lo sconto in fattura, il credito non può essere successivamente ceduto parzialmente.

Questo perché dal 1° maggio 2022, al credito viene attribuito un codice identificativo univoco da indicare nelle comunicazioni delle eventuali successive cessioni.

Al contrario i crediti "non tracciabili", ossia quelli per i quali la prima comunicazione dell'opzione per lo sconto in fattura ovvero della cessione è avvenuta prima del 1° maggio 2022, la fruizione del credito in compensazione in relazione ad ogni annualità può essere anche parziale, restando salva la possibilità di cedere il credito residuo relativo alla medesima annualità (cfr Guida all'utilizzo della Piattaforma cessione crediti di gennaio 2024, par. 4.1 per maggiori dettagli per individuare la natura e fruizione dei crediti)<sup>6</sup>.

I crediti tracciabili residui e *cedibili a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati* (istituti di credito) con codice tributo 7719 – Sconto Superbonus 110 art.119 DL 34/2020, sono così costituiti:

| Anno di riferimento | importo residuo credito |
|---------------------|-------------------------|
| 2025                | euro 131.511,75;        |
| 2026                | euro 260.066,25;        |
| 2027                | <u>euro 252.261,25</u>  |
| <b>Totale</b>       | <b>euro 643.839,25</b>  |

Mentre i crediti non tracciabili residui *utilizzabili in compensazione nel modello F24 o cedibili a chiunque e poi tre volte a soggetti qualificati* (istituti di credito) con codice tributo 6925 – Bonus Facciale Ceduto art. 121 DL 34/2020, sono:

| Anno di riferimento | importo residuo credito |
|---------------------|-------------------------|
| 2025                | euro 4.638,10;          |
| 2026                | euro 4.638,10;          |
| 2027                | euro 4.638,10;          |
| 2028                | euro 4.638,10;          |

<sup>6</sup> La Guida all'utilizzo della Piattaforma cessione crediti dell'agenzia delle Entrate afferma che, per i crediti sorti dal 1° maggio 2022, ai fini dell'utilizzo in compensazione dell'importo delle singole rate, il cessionario, dopo aver accettato i crediti, deve anche comunicare all'interno del cassetto suo fiscale la scelta (irrevocabile) per la fruizione in compensazione. Questo perché i crediti tracciabili (sorti dal 1° maggio in poi) non sono cedibili parzialmente e, dunque, per loro l'utilizzo in compensazione è alternativo alla cessione per l'importo dell'intera rata annuale in cui il credito viene suddiviso dalla piattaforma.

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| 2029          | euro 4.638,10;        |
| 2030          | euro 4.638,10;        |
| 2031          | <u>euro 4.638,10;</u> |
| <b>Totale</b> | <b>euro 32.466,70</b> |

con codice tributo 6926 – Ristrutturazione Ceduto art. 121 DL 34/2020, sono:

Anno

di riferimento

importo residuo credito

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| 2025          | euro 4.180,00;        |
| 2026          | euro 4.180,00;        |
| 2027          | euro 4.180,00;        |
| 2028          | euro 4.180,00;        |
| 2029          | euro 4.180,00;        |
| 2030          | euro 4.180,00;        |
| 2031          | <u>euro 4.180,00;</u> |
| <b>Totale</b> | <b>euro 29.260,00</b> |

con codice tributo 7716 – Sconto Ristrutturazione art. 121 DL 34/2020, sono:

Anno

di riferimento

importo residuo credito

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| 2025          | euro 620,00;         |
| 2025          | euro 620,00;         |
| 2025          | euro 620,00;         |
| 2025          | euro 620,00;         |
| 2025          | euro 620,00;         |
| 2025          | euro 620,00;         |
| 2031          | <u>euro 620,00;</u>  |
| <b>Totale</b> | <b>euro 4.340,00</b> |

**Il totale dei residui crediti non tracciabili sono 66.066,70**

Si ricorda che i crediti non utilizzati in compensazione o non ceduti entro l'anno di riferimento sono persi.

#### 4.LA NATURA E COMPOSIZIONE DEI CREDITI TRACCIABILI

I crediti tracciabili codice tributo 7719 Sconto Superbonus 110 art 119 del DL n. 34/2020 sono stati generati dai lavori edili eseguiti dalla LGF Costruzioni srl per gli interventi di efficientamento energetico, sisma bonus, fotovoltaico su immobili ad uso abitativo di privati e/o mini condomini nel corso dell'anno 2023. I committenti, beneficiari dell'agevolazione fiscale, in luogo della detrazione in quattro rate annuali, hanno optato per lo sconto sul corrispettivo dovuto all'impresa appaltatrice che ha eseguito i lavori, corrispettivo anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta in misura del 110% dei lavori eseguiti.

E' stato, quindi, ricostruito la composizione dei singoli crediti per singolo committente per anno di riferimento e confrontati con la documentazione tecnico-amministrativa dei lavori eseguiti:

|             | CREDITI TRACCIABILI |           |           |           |            |            |
|-------------|---------------------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| COMMITTENTI | 2024                | 2025      | 2026      | 2027      | TOTALE     | LAVORI     |
|             | 37.975,75           | 37.975,75 | 37.975,75 | 37.975,75 | 151.903,00 | 138.093,05 |
|             | 466,50              | 466,50    | 466,50    | 466,50    | 1.866,00   | 1.696,74   |
|             | 57.138,50           | 57.138,50 | 57.138,50 | 57.138,50 | 228.554,00 | 208.776,42 |
| CONDOMINIO  |                     |           |           |           |            |            |
|             | 2.683,50            | 2.683,50  | 2.683,50  | 2.683,50  | 10.734,00  | 9.758,00   |
|             | 6.223,50            | 6.223,50  | 6.223,50  | 6.223,50  | 24.894,00  | 22.631,00  |
|             | 6.223,50            | 6.223,50  | 6.223,50  | 6.223,50  | 24.894,00  | 22.631,00  |
|             | 2.683,50            | 2.683,50  | 2.683,50  | 2.683,50  | 10.734,00  | 9.758,00   |
|             | 24.830,50           | 24.830,50 | 24.830,50 | 24.830,50 | 99.322,00  | 90.293,00  |
|             | 2.683,50            | 2.683,50  | 2.683,50  | 2.683,50  | 10.734,00  | 9.758,00   |
|             | 4.046,50            | 4.046,50  | 4.046,50  | 4.046,50  | 16.186,00  | 14.714,00  |
| TOTALE      |                     |           |           |           | 197.498,00 | 179.543,00 |
|             | 35.617,25           | 35.617,25 | 35.617,25 | 23.454,00 | 130.305,75 | 129.524,00 |
| CONDOMINIO  |                     |           |           |           |            |            |
|             | 16.867,50           | 16.867,50 | 16.867,50 | 16.867,50 | 67.470,00  | 95.506,93  |
|             | 9.399,00            | 9.399,00  | 9.399,00  | 9.399,00  | 37.596,00  |            |
| TOTALE      |                     |           |           |           | 105.066,00 |            |



|                          |                   |                   |                   |                   |                     |                   |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
|                          | 42.784,75         | 42.784,75         | 42.784,75         | 42.784,75         | 171.139,00          | 155.579,70        |
|                          | 14.800,75         | 14.800,75         | 14.800,75         | 14.800,75         | 59.203,00           | 53.821,46         |
| <b>TOTALE</b>            | <b>264.424,50</b> | <b>264.424,50</b> | <b>264.424,50</b> | <b>252.261,25</b> | <b>1.045.534,75</b> | <b>962.541,30</b> |
| CREDITI CEDUTI           | 264.424,50        | 132.912,75        | 4.358,25          | -                 | 401.695,50          |                   |
| <b>SALDO DISPONIBILE</b> | -                 | <b>131.511,75</b> | <b>260.066,25</b> | <b>252.261,25</b> | <b>643.839,25</b>   |                   |

Il totale dei lavori eseguiti dalla LFG Costruzioni nell'anno 2023 è stato pari ad euro 962.541,30 e per effetto dell'opzione dello sconto in fattura sul corrispettivo dovuto, la società ha generato crediti pari ad euro 1.045.534,75 utilizzabili negli anni di riferimento indicati. Parte dei suddetti crediti sono stati ceduti dall'impresa appaltatrice ad altri soggetti per un importo complessivo di euro 401.695,50, residuando crediti cedibili per euro 643.839,25. I residui dei crediti dovranno essere ceduti (oppure utilizzati in compensazione) entro l'anno di riferimento indicato, altrimenti andranno persi.

**Si ricorda che i suddetti crediti tracciabili potranno essere ceduti oppure utilizzati in compensazione per la loro totalità, non potendo frazionare il singolo credito, quindi il credito va utilizzato per l'intero importo come dettagliato nella piattaforma dell'Agenzia delle Entrate (doc.1).**

#### 5.LA VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA

Il decreto legge n. 77/2021 ha introdotto importanti semplificazioni sulla documentazione da presentare per l'esecuzione degli interventi.

I documenti richiesti sia per gli interventi di efficientamento energetico (Ecobonus) sia per gli interventi antisismici (sismabonus) sono:

- comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA);
- **per gli interventi di efficientamento energetico**, l'asseverazione da parte di un tecnico abilitato, che consente di dimostrare che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati e riportare il *codice IDA (identificativo dell'asseverazione)* ed il *codice ASID (Protocollo dell'asseverazione)*. Una copia dell'asseverazione è trasmessa, esclusivamente per via telematica, all'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo

sviluppo economico sostenibile (ENEA). Con decreto del Ministro dello sviluppo economico del 6 agosto 2020 sono state stabilite le modalità di trasmissione della suddetta asseverazione e le relative modalità attuative;

- **per gli interventi antisismici**, l'asseverazione da parte dei professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza, dell'efficacia degli interventi (in base alle disposizioni del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti n. 58/2017, modificato dal decreto n. 329/2020). I professionisti incaricati devono attestare anche la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.
- **Polizza del tecnico sottoscrittore l'asseverazione**. I professionisti devono sottoscrivere una polizza assicurativa con un massimale di 500.000 a garanzia della loro asseverazione;
- **fatture della spesa sostenuta**;
- **bonifici bancari o postali parlanti** (contenenti i dati del beneficiario e la causale del bonifico);
- **Visto di conformità del professionista abilitato**. Per esercitare l'opzione per la cessione o per lo sconto (prevista dall'articolo 121 del decreto legge n. 34/2020), nonché in caso di utilizzo della detrazione nella dichiarazione dei redditi, il contribuente deve richiedere il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione, che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta per gli interventi agevolabili con il Superbonus. Il visto di conformità non va richiesto se il contribuente utilizza la detrazione nella dichiarazione dei redditi che presenta direttamente all'Agenzia delle entrate, attraverso la dichiarazione precompilata (modello 730 o Redditi), o tramite il sostituto d'imposta che presta l'assistenza fiscale (modello 730). L'obbligo di apposizione del visto di conformità non sussiste anche nel caso in cui il contribuente, che intenda fruire del Superbonus nella dichiarazione dei redditi

precompilata, modifichi i dati in essa contenuti e la presenti direttamente. Il visto di conformità è rilasciato (ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo n. 241/1997) dai soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali, consulenti del lavoro) e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei Caf.

§ § § § §

Il sottoscritto ha acquisito la documentazione tecnico-amministrativa dei lavori eseguiti dalla LGF Costruzioni dallo studio del dott. Omissis, professionista abilitato che ha rilasciato il *visto di conformità* richiesto dalla norma.

Prima di procedere all'esposizione dei documenti acquisiti, va sottolineato che il presente elaborato rappresenta un'attività di controllo formale e non di merito della documentazione, finalizzato ad individuare errori materiali e di calcolo nella determinazione degli imponibili, delle detrazioni spettanti e, conseguentemente, del credito d'imposta generato. La responsabilità, in merito all'effettiva esecuzione dei lavori e alla congruità e coerenza della spesa con i lavori eseguiti che hanno consentito l'agevolazione fiscale, è esclusivamente dei professionisti che hanno rilasciato le asseverazioni ed adempiuto alle procedure di comunicazione agli Enti competenti.

I documenti sono stati esaminati per singolo intervento edile effettuato sugli immobili dei citati committenti:

### **Omissis**

Il committente ha optato per lo sconto in fattura dei lavori per efficienza energetica eseguiti dalla LGF Costruzioni srl sull'immobile di proprietà sito in Nola alla Via Omissis per l'importo complessivo di euro 138.093,05. Il credito generato di euro 151.902,36 è pari al 110% della spesa sostenuta.

I documenti ricevuti (doc.2) sono:

- visto di conformità del dott. ;
- comunicazione inizio lavori asseverata presentata al Comune di Nola Prot. 00000 del 00000000000;
- comunicazione preventiva sulla piattaforma all'ASL di competenza;

- asseverazione tecnica dell'arch. con indicazione del codice IDA e del codice ASID;
- fatture della spesa sostenuta:

|                                |  |  |                     |
|--------------------------------|--|--|---------------------|
| FATTURA N. 1/66 DEL 27/12/2023 |  |  | 71.440,75 €         |
| FATTURA N. 1/68 DEL 27/12/2023 |  |  | 66.652,30 €         |
| <b>TOTALE FATTURE</b>          |  |  | <b>138.093,05 €</b> |

Il credito coincide con quello riportato nella piattaforma dell'Agenzia delle Entrate e ripartito in 4 rate costanti annuali.

#### **Omissis**

Il committente ha optato per lo sconto in fattura dei lavori per efficienza energetica eseguiti dalla LGF Costruzioni srl sull'immobile di proprietà sito in Nola alla Via Omissis per l'importo complessivo di euro 1.696,74. Il credito generato di euro 1.866,41 è pari al 110% della spesa sostenuta.

I documenti ricevuti (doc.2) sono:

- visto di conformità del dott. Omissis;
- comunicazione inizio lavori asseverata presentata al Comune di Nola Prot. 00000 del 000000000000;
- comunicazione preventiva sulla piattaforma all'ASL di competenza;
- asseverazione tecnica dell'arch. Omissis con indicazione del codice IDA e del codice ASID;
- fattura della spesa sostenuta:

|                                |  |  |            |
|--------------------------------|--|--|------------|
| FATTURA N. 1/67 DEL 27/12/2023 |  |  | 1.696,74 € |
|--------------------------------|--|--|------------|

Il credito coincide con quello riportato nella piattaforma dell'Agenzia delle Entrate e ripartito in 4 rate costanti annuali.

#### **Omissis**

Il committente ha optato per lo sconto in fattura dei lavori sismabonus eseguiti dalla LGF Costruzioni srl sull'immobile di proprietà sito in Nola alla Via Omissis per l'importo complessivo di euro 208.776,42. Il credito generato di euro 229.654,06 è pari al 110% della spesa sostenuta.

I documenti ricevuti (doc.3) sono:

- visto di conformità del dott. Omissis;
- comunicazione inizio lavori asseverata presentata al Comune di Nola Prot. 0000000 del 0000000000;
- comunicazione preventiva sulla piattaforma all'ASL di competenza;
- asseverazione tecnica dell'arch. Omissis per interventi di riduzione del rischio sismico della costruzione;
- fatture della spesa sostenuta:

|                                |  |  |            |
|--------------------------------|--|--|------------|
| FATTURA N. 1/16 DEL 19/05/2023 |  |  | 208.776,42 |
|--------------------------------|--|--|------------|

Il credito certificato risulta essere di euro 228.554,00 inferiore al 110% dell'importo dei lavori, coincide con quello riportato nella piattaforma dell'Agenzia delle Entrate e ripartito in 4 rate costanti annuali.

### **Condominio Omissis**

Il committente ha optato per lo sconto in fattura dei lavori sismabonus eseguiti dalla LGF Costruzioni srl sull'immobile di proprietà sito in Napoli alla Via Omissis per l'importo complessivo di euro 179.543,00. Il credito generato di euro 197.498,00 è pari al 110% della spesa sostenuta.

I documenti ricevuti (doc.4) sono:

- visto di conformità del dott. Omissis;
- comunicazione inizio lavori asseverata presentata al Comune di Napoli Prot. 000000 del 0000000000;
- comunicazione preventiva sulla piattaforma all'ASL di competenza;

- asseverazione tecnica dell'arch. Omissis per interventi di riduzione del rischio sismico della costruzione;
- fatture della spesa sostenuta:
- 1) Omissis

|                                |  |  |          |
|--------------------------------|--|--|----------|
| FATTURA N. 1/28 DEL 29/06/2023 |  |  | 9.758,25 |
|--------------------------------|--|--|----------|

2) Omissis

|                                |  |  |           |
|--------------------------------|--|--|-----------|
| FATTURA N. 1/25 DEL 29/06/2023 |  |  | 22.631,61 |
|--------------------------------|--|--|-----------|

3) Omissis

|                                |  |  |             |
|--------------------------------|--|--|-------------|
| FATTURA N. 1/26 DEL 29/06/2023 |  |  | 22.631,61 € |
|--------------------------------|--|--|-------------|

4) Omissis

|                                |  |  |            |
|--------------------------------|--|--|------------|
| FATTURA N. 1/30 DEL 29/06/2023 |  |  | 9.758,25 € |
|--------------------------------|--|--|------------|

5) Omissis

|                                |  |  |           |
|--------------------------------|--|--|-----------|
| FATTURA N. 1/24 DEL 29/06/2023 |  |  | 90.293,04 |
|--------------------------------|--|--|-----------|

6) Omissis

|                                |  |  |            |
|--------------------------------|--|--|------------|
| FATTURA N. 1/29 DEL 29/06/2023 |  |  | 9.758,25 € |
|--------------------------------|--|--|------------|

7) Omissis

|                                |  |  |           |
|--------------------------------|--|--|-----------|
| FATTURA N. 1/27 DEL 29/06/2023 |  |  | 14.713,69 |
|--------------------------------|--|--|-----------|

Il credito certificato coincide con quello riportato nella piattaforma dell'Agenzia delle Entrate e ripartito in 4 rate costanti annuali.



### **Omissis**

Il committente ha optato per lo sconto in fattura dei lavori di riqualificazione energetica e ristrutturazione con riqualificazione dell'involucro edilizio e di impianti termici eseguiti dalla LGF Costruzioni srl sull'immobile di proprietà sito in Scisciano alla Via Omissis per l'importo complessivo di euro 129.524,81. Il credito generato di euro 130.305,75 non coincidente con il 110% della spesa sostenuta.

I documenti ricevuti (doc.5) sono:

- n. 3 visti di conformità del dott. Omissis, differenziati per tipologia di lavori;
- comunicazione inizio lavori asseverata presentata al Comune di Scisciano Prot. 0000 del 00000000000;
- comunicazione preventiva sulla piattaforma all'ASL di competenza;
- asseverazione tecnica dell'arch. Sebastiano Napolitano per interventi di riqualificazione energetica con indicazione del codice IDA e del codice ASID;
- fatture della spesa sostenuta:

|                                |  |                     |
|--------------------------------|--|---------------------|
| FATTURA N. 1/34 DEL 23/09/2022 |  | 44.229,75 €         |
| FATTURA N. 1/5 DEL 16/02/2023  |  | 33.732,35 €         |
| FATTURA N. 1/73 DEL 31/12/2023 |  | 51.562,71 €         |
| <b>TOTALE FATTURE</b>          |  | <b>129.524,81 €</b> |

Il credito certificato risulta essere di euro 130.305,75 inferiore al 110% dell'importo dei lavori e di quello certificato nei visti di conformità; coincide con quello riportato nella piattaforma dell'Agenzia delle Entrate e ripartito in 4 rate costanti annuali.

### **Condominio Omissis**

Il committente ha optato per lo sconto in fattura dei lavori riqualificazione energetica e manutenzione eseguiti dalla LGF Costruzioni srl sull'immobile di proprietà sito in Pomigliano D'Arco alla Via Omissis per l'importo complessivo di euro 95.507,00. Il credito generato di euro 105.066,00 è pari al 110% della spesa sostenuta.

I documenti ricevuti (doc.6) sono:

- n.3 visto di conformità del dott. Omissis;

- comunicazione inizio lavori asseverata presentata al Comune di Pomigliano D'Arco Prot. 0000 del 00000000000;
- comunicazione preventiva sulla piattaforma all'ASL di competenza;
- asseverazione tecnica dell'arch. Omissis per interventi di riqualificazione energetica con indicazione del codice IDA e del codice ASID;
- fatture della spesa sostenuta:

|                                |  |  |                  |
|--------------------------------|--|--|------------------|
| FATTURA N. 1/65 DEL 18/12/2023 |  |  | 81.476,83        |
| FATTURA N. 1/76 DEL 31/12/2023 |  |  | 7.014,54         |
| FATTURA N. 1/77 DEL 31/12/2023 |  |  | 7.015,56         |
| <b>TOTALE FATTURE</b>          |  |  | <b>95.506,93</b> |

La spesa è stata imputata per:

euro 61.333,00 a Omissis;

euro 34.174,00 a Omissis,

di conseguenza il credito è stato imputato per:

euro 67.470,00 a Omissis;

euro 37.596,00 a Omissis,

I crediti coincidono con quelli riportati nella piattaforma dell'Agenzia delle Entrate e ripartito in 4 rate costanti annuali.

### Omissis

Il committente ha optato per lo sconto in fattura dei lavori per efficienza energetica e antisismici eseguiti dalla LGF Costruzioni srl sull'immobile di proprietà sito in Mariglianella (NA) alla Via Omissis per l'importo complessivo di euro 138.592,00. Il credito generato di euro 171.137,67 è pari al 110% della spesa sostenuta. I documenti ricevuti (doc.7) sono:

- n. 2 visti di conformità del dott. Omissis;
- comunicazione inizio lavori asseverata presentata al Comune di Mariglianella Prot. 00000 del 00000000000;
- comunicazione preventiva sulla piattaforma all'ASL di competenza;

- asseverazione tecnica dell'ingegnere Omissis con indicazione del codice IDA e del codice ASID;
- asseverazione tecnica SAL del geom. Omissis con indicazione del codice IDA e del codice ASID;
- fattura della spesa sostenuta:

|                                |  |  |                     |
|--------------------------------|--|--|---------------------|
| FATTURA N. 1/69 DEL 29/12/2023 |  |  | 138.591,52 €        |
| FATTURA N. 1/71 DEL 29/12/2023 |  |  | 16.988,18 €         |
| <b>TOTALE FATTURE</b>          |  |  | <b>155.579,70 €</b> |

Il credito coincide con quello riportato nella piattaforma dell'Agenzia delle Entrate e ripartito in 4 rate costanti annuali.

### **Omissis**

Il committente ha optato per lo sconto in fattura dei lavori per efficienza energetica e antisismici eseguiti dalla LGF Costruzioni srl sull'immobile di proprietà sito in Mariglianella (NA) alla Via Omissis per l'importo complessivo di euro 53.821,46.

Il credito generato di euro 59.203,00 è pari al 110% della spesa sostenuta. I documenti ricevuti (doc.8) sono:

- n. 2 visti di conformità del dott. Omissis;
- comunicazione inizio lavori asseverata presentata al Comune di Mariglianella Prot. 0000 del 00000000000;
- comunicazione preventiva sulla piattaforma all'ASL di competenza;
- asseverazione tecnica dell'ingegnere Omissis con indicazione del codice IDA e del codice ASID;
- asseverazione tecnica SAL del geom. Omissis con indicazione del codice IDA e del codice ASID;

- fattura della spesa sostenuta:

|                                |  |  |                    |
|--------------------------------|--|--|--------------------|
| FATTURA N. 1/70 DEL 29/12/2023 |  |  | 49.066,50 €        |
| FATTURA N. 1/72 DEL 29/12/2023 |  |  | 4.754,96 €         |
| <b>TOTALE FATTURE</b>          |  |  | <b>53.821,46 €</b> |

Il credito coincide con quello riportato nella piattaforma dell'Agenzia delle Entrate e ripartito in 4 rate costanti annuali.

#### 6.LA CEDIBILITA' DEI CREDITI FISCALI ALLA LUCE DELL'INTERPELLO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE N. 237/2024

L'interpello è relativo all'istanza presentata all'Agenzia delle Entrate da una procedura concorsuale in merito alla cedibilità dei crediti edilizi per superbonus, in presenza di debiti Erariali in capo alla società sottoposta alla liquidazione giudiziale.

La Direzione Regionale dell'Agenzia delle Entrate nella risposta n. 237/2024 al citato interpello, precisa che è rilevante lo stato di liquidazione giudiziale della società, infatti:

*In tale circostanza, come già chiarito con la risposta ad interpello n. 439 pubblicata sul sito internet della scrivente il 28 settembre 2023, si applica l'articolo 155 del decreto legislativo 12 gennaio 2019 n. 14 Codice della Crisi d'Impresa (ex articolo 56 della legge fallimentare), secondo cui «i creditori possono opporre in compensazione dei loro debiti verso il debitore il cui patrimonio è sottoposto alla liquidazione giudiziale i propri crediti verso quest'ultimo, ancorché non scaduti prima dell'apertura della procedura concorsuale».*

*La relazione illustrativa al nuovo codice precisa che la citata disposizione risponde ad esigenze equitative: il creditore realizza pienamente il proprio credito nei confronti dell'imprenditore in stato di liquidazione giudiziale mediante l'estinzione del proprio debito, senza rischiare che lo stesso resti soddisfatto soltanto parzialmente a causa delle regole civilistiche sulla par condicio creditorum applicabili nell'ambito della procedura concorsuale, purché il fatto genetico dei crediti sia antecedente all'apertura della procedura medesima...dunque, nel caso di specie prevale la "norma speciale" contenuta nell'articolo 155 del Codice della Crisi d'Impresa indipendentemente dalla natura dei crediti vantati essendo "prioritaria", in tale circostanza, l'esigenza di garantire un incasso "certo", sia pure mediante compensazione anche con crediti agevolativi, a fronte del rischio di un pagamento "falcidiato" all'esito della procedura (doc.9).*

**E', quindi, evidente che la curatela potrà procedere alla vendita dei crediti fiscali esistenti nella società liquidata, solo dopo aver compensato i suddetti crediti con eventuali debiti Erariali accertati in sede giudiziale o in assenza di debiti Erariali ammessi al passivo della procedura.**

#### 7.LA VALUTAZIONE DEI CREDITI

La verifica effettuata consente di esprimere un parere di attendibilità dei crediti rinvenuti nella piattaforma dell'Agenzia delle Entrate della LGF Costruzioni, primo elemento necessario per la possibilità di cedere i suddetti crediti. Tuttavia, il valore di cessione è

strettamente legato ai tempi di utilizzo del credito ed alle condizioni di “mercato della cessione del credito”. Il valore di mercato di tali Bonus non sarà mai pari al nominale, anche qualora esistano tutti i presupposti di legge per la loro maturazione. Trattandosi di un credito fiscale da utilizzare in compensazione rispetto a debiti di imposta, se non vi è sconto l’acquirente avrà convenienza a pagare le tasse con la propria liquidità, piuttosto che acquistare i Bonus con tutti i rischi connessi. Pertanto, il valore di mercato dei Bonus dipende sia dalla qualità intrinseca dei crediti, sia dai tempi di utilizzazione imposti dalla legge.

Esaminando alcune proposte di acquisto, si rileva che le Poste Italiane offrono un valore pari a 80% del valore nominale del credito, con compensazione in 4 quote annuali per i crediti da sismabonus ed il 70% per i crediti da ecobonus; mentre gli istituti di credito ed altri soggetti qualificati stanno applicando percentuali di sconto molto elevate, talvolta superiori al 30% 35% del valore nominale.

In sintesi, le condizioni di mercato esprimono attualmente un valore di cessione compreso tra il 70% e 80% del suo valore nominale; in alcuni casi particolari, il valore può scendere anche al 50%-60%, qualora il credito sia utilizzabile in un periodo di tempo piuttosto lungo.

I tempi di utilizzo determinano, certamente, l’appetibilità del credito da parte di potenziali acquirenti; ovviamente, la rata di Bonus scadente nel 2027 avrà un valore di mercato inferiore a quella di competenza del 2025, perché l’acquirente non potrà utilizzarla immediatamente e quindi avrà impiegato, per anni, disponibilità finanziarie (ossia il prezzo di acquisto) non immediatamente recuperabili. Vi sarà, quindi, un deprezzamento, rispetto al valore nominale dei Bonus, quantomeno legato al costo del denaro nel periodo tra l’acquisto e l’utilizzo dei Bonus in questione.

Infatti, crediti utilizzabili nel breve termine (circa 6 mesi) sono facilmente vendibili ad un valore di circa 70% 80% del valore nominale; mentre crediti utilizzabili nel lungo periodo hanno un valore di cessione scontabile fino al 50% del valore nominale (si pensi ai crediti per bonus facciali con utilizzo in 10 quote annuali).

§ § § § § §



Alla luce di queste brevi considerazioni, il sottoscritto ritiene congruo la cessione dei **crediti fiscali tracciabili** nella seguente misura:

- 70%-80% per crediti utilizzabili nel 2025 del valore nominale di euro 131.511,75;
- 65%-70% per crediti utilizzabili nel 2026 del valore nominale di euro 260.066,25;
- 60%-65% per crediti utilizzabili nel 2027 del valore nominale di euro 252.261,25;

## 7.CONCLUSIONI

Alla luce delle verifiche effettuate e dell'accertamento dei *crediti fiscali tracciabili*, il sottoscritto ritiene cedibili i seguenti crediti al valore indicato:

*Crediti fiscali tracciabili Codice tributo 7719 – Superbonus 110 art. 119 DL 34/2020*

| Anno di riferimento | valore nominale | sconto<br>praticato | prezzo base<br>di cessione |
|---------------------|-----------------|---------------------|----------------------------|
| 2025                | euro 131.511,75 | 25%                 | euro 98.633,81             |
| 2026                | euro 260.066,25 | 30%                 | euro 182.046,37            |
| 2027                | euro 252.261,25 | 35%                 | euro 163.969,81            |

*Pertanto, i crediti del 2025 sono stati stimati al 75% del valore nominale, quelli del 2026 al 70% del valore nominale e quelli del 2027 al 65% del valore nominale.*

*Per quanto concerne i crediti fiscali 2025 essendo crediti tracciabili, cioè crediti ai quali è stato attribuito un codice identificativo univoco non può essere frazionato nelle cessioni successive all'opzione esercitata dal committente. Pertanto, il credito fiscale 2025 di euro 131.511,75 viene suddiviso in lotti, senza frazionare il singolo credito identificato, al fine di consentire alla curatela una più facile cedibilità:*



**LOTTO 1****CREDITI TRACCIABILI****CODICE TRIBUTO 7719 SCONTO SUPERBONUS 110 ART. 119 DL 34/2020**

| Anno di riferimento | Credito cedibile (In Euro) | Codice identificativo univoco |
|---------------------|----------------------------|-------------------------------|
| 2025                | 4.358,25                   | 240226185430242500000001-2    |
| 2025                | 5.091,75                   | 240226185430242500000001-10   |
| 2025                | 7.449,00                   | 240226185430242500000001-18   |
| 2025                | 1.654,50                   | 240226192015309060000001-2    |
| 2025                | 6.977,50                   | 240307104922186750000001-6    |
| 2025                | 7.189,00                   | 240307104922186750000001-10   |
| 2025                | 3.654,50                   | 240307105801518380000001-2    |
| 2025                | 3.654,50                   | 240307105801518380000001-6    |
| <b>TOTALE</b>       | <b>40.029,00</b>           |                               |

**LOTTO 2**

| <b>CREDITI TRACCIABILI</b>                                           |                                   |                                      |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| <b>CODICE TRIBUTO 7719 SCONTO SUPERBONUS 110 ART. 119 DL 34/2020</b> |                                   |                                      |
| <b>Anno di riferimento</b>                                           | <b>Credito cedibile (In Euro)</b> | <b>Codice identificativo univoco</b> |
| <b>2025</b>                                                          | 3.765,25                          | 240307105801518380000001-10          |
| <b>2025</b>                                                          | 1.945,25                          | 240307110038228030000001-2           |
| <b>2025</b>                                                          | 1.945,25                          | 240307110038228030000001-6           |
| <b>2025</b>                                                          | 2.004,00                          | 240307110038228030000001-10          |
| <b>2025</b>                                                          | 1.541,75                          | 240402165815684940000001-2           |
| <b>2025</b>                                                          | 1.541,75                          | 240402165815684940000001-6           |
| <b>2025</b>                                                          | 1.588,50                          | 240402165815684940000001-10          |
| <b>2025</b>                                                          | 1.066,00                          | 240110184814300650000001-2           |
| <b>2025</b>                                                          | 415,00                            | 240110184952202810000001-2           |
| <b>2025</b>                                                          | 224,50                            | 240110185120104830000001-2           |
| <b>2025</b>                                                          | 224,50                            | 240110185356608590000001-2           |
| <b>2025</b>                                                          | 7.468,75                          | 240112110113322710000001-2           |
| <b>2025</b>                                                          | 7.468,75                          | 240112110113322710000001-10          |
| <b>2025</b>                                                          | 1.066,00                          | 240110185844315410000001-2           |

|        |           |                                |
|--------|-----------|--------------------------------|
| 2025   | 415,00    | 240110190335622200000001-<br>2 |
| 2025   | 224,75    | 240110190523124720000001-<br>2 |
| 2025   | 224,50    | 240110190651526510000001-<br>2 |
| 2025   | 7.468,75  | 240112110113322710000001-<br>6 |
| TOTALE | 40.598,25 |                                |

**LOTTO 3****CREDITI TRACCIABILI****CODICE TRIBUTO 7719 SCONTO SUPERBONUS 110 ART. 119 DL 34/2020**

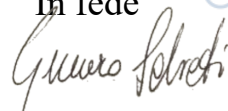
| Anno di riferimento | Credito cedibile (In Euro) | Codice identificativo univoco |
|---------------------|----------------------------|-------------------------------|
| 2025                | 11.437,25                  | 231102124116245840000001-3    |
| 2025                | 726,00                     | 231102124402652790000001-3    |
| 2025                | 2.651,00                   | 231103100735571470000001-2    |
| 2025                | 1.283,00                   | 231103101344688170000001-2    |
| 2025                | 5.340,50                   | 231103102859532150000001-2    |
| 2025                | 49,75                      | 240402161153118450000001-2    |
| 2025                | 2.577,75                   | 240402162152654200000001-2    |
| 2025                | 3.301,75                   | 240402162540268630000001-2    |
| 2025                | 4.492,75                   | 240402162800576620000001-2    |
| 2025                | 3.272,50                   | 240402162930581950000001-2    |
| 2025                | 485,00                     | 240402163135189910000001-2    |
| <b>TOTALE</b>       | <b>35.617,25</b>           |                               |

| CREDITI TRACCIABILI<br>CODICE TRIBUTO 7719 SCONTO SUPERBONUS 110 ART. 119 DL 34/2020 |                            |                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| Anno di riferimento                                                                  | Credito cedibile (In Euro) | Codice identificativo univoco |
| 2025                                                                                 | 3.488,75                   | 240307103232624450000001-2    |
| 2025                                                                                 | 3.488,75                   | 240307103232624450000001-6    |
| 2025                                                                                 | 3.594,50                   | 240307103232624450000001-10   |
| 2025                                                                                 | 964,00                     | 240307103546236790000001-2    |
| 2025                                                                                 | 964,00                     | 240307103546236790000001-6    |
| 2025                                                                                 | 993,25                     | 240307103546236790000001-10   |
| 2025                                                                                 | 431,50                     | 240402164947455930000001-2    |
| 2025                                                                                 | 431,50                     | 240402164947455930000001-6    |
| 2025                                                                                 | 444,50                     | 240402164947455930000001-10   |
| 2025                                                                                 | 466,50                     | 240226113908314450000001-2    |
| <b>TOTALE</b>                                                                        | <b>15.267,25</b>           |                               |

Il sottoscritto non ha effettuato alcuna verifica dei *crediti fiscali non tracciabili* non avendo avuto alcun documento tecnico-amministrativo di riferimento, pertanto, non è stato possibile effettuare le dovute verifiche necessarie ad esprimere un loro valore di stima.

Napoli 23 ottobre 2025

In fede



dott. Gennaro Salvati