

Responsabilità cessionario bonus edilizi: stretta penale sui crediti casa

SINTESI OPERATIVA

Chi acquista crediti da bonus edilizi deve verificare non solo la loro presenza nella piattaforma dell'Agenzia, ma anche origine, lavori sottostanti, cedenti e passaggi della filiera. La registrazione informatica non certifica né l'effettiva spettanza né la buona fede del cessionario. Anomalie, omissioni o cessioni a catena possono esporre al recupero fiscale e, nei casi più gravi, alla responsabilità penale. Servono un fascicolo istruttorio completo, controlli proporzionati al rischio e garanzie contrattuali, che non eliminano gli obblighi di verifica.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Chi acquista crediti fiscali da bonus edilizi non può più limitarsi a controllare che il credito sia presente sulla piattaforma dell'Agenzia delle Entrate. La vera linea di difesa passa dalla ricostruzione dell'origine del credito, dalla verifica della filiera delle cessioni e dalla prova concreta della buona fede.

IL NODO TRA RECUPERO FISCALE E RISCHIO PENALE

I controlli sui tax credit casa stanno spostando il problema sul cessionario finale. Non sempre è lui a creare il credito. Spesso entra dopo, magari al terzo o quarto passaggio.

Qui nasce la frizione più delicata. Sul piano tributario conta molto la diligenza dell'acquirente. Sul piano penale, invece, può pesare la domanda più dura: il cessionario poteva accorgersi che il credito era falso?

La differenza non è teorica. Nel primo caso si discute di recupero, sanzioni e responsabilità solidale. Nel secondo caso entra in gioco l'art. 10-quater del D.Lgs. n. 74/2000, cioè l'indebita compensazione.

Dopo la riforma dei reati tributari, la compensazione di crediti non spettanti o inesistenti oltre € 50.000 annui resta terreno penalmente sensibile. La qualificazione del credito cambia molto. Il credito inesistente espone alla cornice più severa.

RESPONSABILITÀ CESSIONARIO BONUS EDILIZI

La responsabilità cessionario bonus edilizi vive su un doppio binario. Da un lato c'è l'art. 121 del D.L. n. 34/2020, che disciplina opzione, sconto in fattura e cessione del credito. Dall'altro c'è il diritto penale tributario.

La normativa successiva, anche con il D.L. n. 50/2022 e il D.L. n. 11/2023, ha cercato di restringere la responsabilità solidale del fornitore e dei cessionari. Il perimetro ruota attorno a dolo e colpa grave.

PUNTO CHIAVE

Tradotto: non basta dire che il credito è irregolare. L'amministrazione deve provare che il cessionario ha partecipato alla violazione, oppure ha operato con un livello di trascuratezza non compatibile con il ruolo assunto.

La prassi dell'Agenzia delle Entrate ha insistito su questo aspetto. La buona fede non è una formula di stile. Deve emergere da controlli, documenti, procedure interne, valutazioni tecniche e tracciabilità delle decisioni.

LA PIATTAFORMA NON CERTIFICA IL CREDITO

Un errore ricorrente è considerare il transito del credito sulla piattaforma dell'Agenzia delle Entrate come una sorta di validazione pubblica. Non è così.

La piattaforma consente la comunicazione, l'accettazione e il trasferimento del credito. Non attesta, però, che i lavori siano reali, che gli importi siano congrui o che il beneficiario originario avesse diritto alla detrazione.

Questo punto cambia la prospettiva. Il cessionario che acquista un credito già visibile nel proprio cassetto fiscale non può fermarsi alla presenza informatica del credito.

Il dato digitale è un indizio di circolazione. Non è una garanzia di spettanza.

■ QUANDO LA NEGLIGENZA DIVENTA PERICOLOSA

La mera negligenza non dovrebbe bastare per integrare il dolo. Il reato di indebita compensazione richiede consapevolezza e volontà, non una semplice disattenzione.

Il problema nasce quando la negligenza non è più ordinaria. Prezzi troppo scontati, cessioni ravvicinate, documenti mancanti e cedenti senza struttura possono diventare segnali difficili da ignorare.

In questi casi l'accusa può sostenere che il cessionario abbia accettato il rischio. Non perché conoscesse ogni dettaglio della frode, ma perché ha chiuso gli occhi davanti a indizi evidenti.

È qui che il confine si assottiglia. La colpa grave fiscale può avvicinarsi al dolo eventuale penale, almeno nella ricostruzione dell'ufficio o della procura.

■ PERCHÉ LE CESSIONI A CATENA ALZANO IL RISCHIO

Nelle vendite a catena il cessionario finale è spesso lontano dal beneficiario originario. Non conosce l'impresa che ha eseguito i lavori. Non ha rapporti con il tecnico. Non ha visto il cantiere.

Più il credito si allontana dalla sua origine, più diventa difficile ricostruire la filiera. Questa difficoltà, però, non può trasformarsi automaticamente in responsabilità.

Qui serve equilibrio. Pretendere controlli impossibili significa costruire una responsabilità oggettiva mascherata. Ignorare del tutto la filiera, invece, lascia il cessionario senza difese.

La soluzione ragionevole sta nel mezzo. Occorre verificare ciò che era concretamente esigibile, tenendo conto del tipo di operatore, del valore del credito e delle anomalie emerse.

■ IL FASCICOLO CHE PROTEGGE IL CESSIONARIO

La difesa del cessionario nasce prima dell'acquisto. Dopo, spesso, resta solo la gestione del danno.

Il fascicolo documentale deve raccontare la storia del credito. Deve indicare chi lo ha generato, quale agevolazione è stata applicata, quali lavori sono stati eseguiti e come il credito è arrivato al cessionario finale.

Non basta accumulare file. Serve una lettura critica dei documenti. Una CILAS presente non dice, da sola, che i lavori siano stati svolti. Un visto di conformità non sostituisce la verifica di coerenza economica.

Il fascicolo deve essere ordinato, datato e coerente. Soprattutto deve essere precedente all'acquisto. Un dossier costruito dopo l'accertamento convince poco.

AREA DI VERIFICA	DOCUMENTI E CONTROLLI UTILI	PERCHÉ CONTA
Origine del credito	Beneficiario originario, immobile, intervento agevolato, titolo edilizio, comunicazioni inviate.	Serve a capire se il credito ha una genesi identificabile e non opaca.
Documentazione tecnica	CILAS, asseverazioni, computi metrici, APE, SAL, polizze dei professionisti, ricevute ENEA quando dovute.	Permette una prima verifica sulla realtà dell'intervento e sulla congruità dei costi.
Documentazione fiscale	Visto di conformità, fatture, bonifici parlanti, comunicazioni di opzione, ricevute dell'Agenzia.	Dimostra la tracciabilità fiscale del credito e dei passaggi principali.



Studio
Sabatino
Pizzano
2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Avigliano

STUDIO PIZZANO

AREA DI VERIFICA	DOCUMENTI E CONTROLLI UTILI	PERCHÉ CONTA
Filiera delle cessioni	Contratti, dichiarazioni dei cedenti, date dei trasferimenti, prezzi praticati, soggetti intermedi.	Aiuta a individuare anomalie, passaggi troppo rapidi o operatori privi di struttura.
Valutazione interna	Check-list, verbali, pareri tecnici, pareri legali, relazione finale di due diligence.	Prova che la decisione di acquisto non è stata automatica o meramente speculativa.

I SEGNALI CHE NON VANNO IGNORATI

Alcuni elementi non provano da soli la frode. Però impongono verifiche rafforzate. Nella prassi sono proprio questi indizi a pesare negli accertamenti.

- ♦ credito ceduto con sconto eccessivo rispetto al mercato;
- ♦ più cessioni in un arco temporale molto breve;
- ♦ cedente costituito da poco o privo di struttura organizzativa;
- ♦ documentazione tecnica incompleta o prodotta in modo disordinato;
- ♦ intermediari non qualificati o privi di esperienza nel settore;
- ♦ impossibilità di ricostruire la catena dei trasferimenti;
- ♦ importo del credito sproporzionato rispetto all'immobile;
- ♦ mancanza di una spiegazione economica del trasferimento.

Davanti a questi segnali, il cessionario non dovrebbe comprare in fretta. Deve fermarsi, chiedere integrazioni e motivare la scelta finale.

GARANZIE CONTRATTUALI E LORO LIMITE

Le clausole contrattuali aiutano, ma non salvano da sole. Una manleva del cedente può essere utile sul piano civilistico. Non elimina il rischio fiscale. E non cancella il rischio penale.

Il contratto dovrebbe contenere dichiarazioni puntuali sull'esistenza del credito, sulla spettanza dell'agevolazione e sulla completezza della documentazione consegnata.

Ha senso prevedere obblighi di collaborazione in caso di controlli. Lo stesso vale per la consegna tempestiva dei documenti integrativi.

Resta un punto secco: se il cessionario ignora anomalie evidenti, la clausola di manleva non basta a dimostrare buona fede.

UN ESEMPIO PRATICO

Si consideri una società che acquista € 420.000 di crediti edilizi per € 286.000. Il cedente è una società nata da pochi mesi. Prima dell'acquisto ci sono già tre passaggi del credito.

La società acquirente riceve solo la schermata della piattaforma, una dichiarazione generica del cedente e poche fatture. Mancano computi, asseverazioni complete e prova dei bonifici.

Se il credito viene poi qualificato come inesistente, la difesa è debole. Il prezzo molto scontato, la filiera lunga e la documentazione incompleta erano segnali da approfondire.

Scenario diverso: l'acquirente chiede il fascicolo completo, incarica un tecnico indipendente, ricostruisce la catena e conserva una relazione motivata. Se la frode era sofisticata e non riconoscibile, la posizione cambia.

Il punto non è pretendere l'infallibilità. Il punto è provare che l'acquisto è stato ragionato.

DOVE IL FISCO PUÒ SPINGERSI

L'Agenzia delle Entrate può contestare il credito e recuperare l'importo quando mancano i presupposti dell'agevolazione. Può anche sostenere il concorso del cessionario nella violazione.

Per arrivare alla responsabilità solidale, però, non basta la sola irregolarità del credito. Occorre dimostrare il coinvolgimento soggettivo, nei termini richiesti dalla disciplina.

La documentazione acquisita dal cessionario non produce immunità automatica. Tuttavia sposta il terreno della discussione. L'ufficio deve misurarsi con i controlli svolti, non solo con l'esito finale.

Questa distinzione è decisiva. Una frode scoperta dopo non rende sempre negligente chi ha acquistato prima.

DOVE IL PENALE RESTA PIÙ DURO

Il penale ragiona in modo diverso. Quando il credito viene usato in compensazione, il soggetto che firma o dispone l'F24 diventa il centro dell'indagine.

La domanda non è solo se il credito fosse valido. La domanda diventa: chi lo ha utilizzato sapeva, o ha accettato il rischio concreto, che quel credito fosse inesistente?

Questo passaggio è il più pericoloso. Una due diligence fiscale ben costruita può non escludere automaticamente una contestazione penale. Può però diventare la prova principale dell'assenza di dolo.

Per questo la relazione finale dovrebbe spiegare anche le ragioni della fiducia. Non solo elencare documenti ricevuti.

LA STRATEGIA CORRETTA PER CHI ACQUISTA

Chi compra tax credit casa deve trattare l'operazione come un investimento ad alto rischio regolatorio. Non come un semplice acquisto finanziario.

La prima regola è identificare l'origine. La seconda è verificare la sostanza economica. La terza è motivare per iscritto la decisione.

Nei crediti a catena serve un controllo rafforzato. Non sempre sarà possibile ricostruire tutto. In quel caso, però, la mancata ricostruzione deve diventare una ragione per non acquistare, o per sospendere l'operazione.

Il cessionario prudente deve poter rispondere a tre domande semplici: cosa ho controllato, chi lo ha controllato, perché ho ritenuto il credito utilizzabile.

IL VERO PUNTO CRITICO

La stretta sui crediti edilizi nasce da frodi rilevanti. Questo non autorizza, però, automatismi presuntivi contro l'ultimo acquirente.

Se ogni credito falso rende automaticamente sospetto chi lo ha usato, il sistema scivola verso una responsabilità per fatto altrui. Sarebbe una torsione difficile da conciliare con la personalità della responsabilità penale.

Al tempo stesso, non si può difendere il cessionario che compra senza guardare nulla. Il mercato secondario dei crediti fiscali non può funzionare sulla fiducia cieca.

La linea corretta è meno comoda, ma più solida: niente automatismi, né in favore del contribuente né contro di lui. Conta la prova concreta della conoscibilità della frode.¹⁴



STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

Nota informativa: Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (14/07/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



Studio
Sabatino
Pizzano
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Venticano

STUDIO PIZZANO