

Crediti edilizi bloccati

Come monetizzarli nel 2026

(guida operativa)

Il 31 dicembre 2024 ha segnato la fine della cessione ordinaria dei bonus edilizi per le spese correnti. Milioni di contribuenti si trovano oggi con crediti d'imposta attivi nel cassetto fiscale ma nessuna strada immediata per cederli o compensarli. La domanda concreta — e urgente — è: cosa si può fare nel 2026 con questi crediti? Questa guida operativa risponde in modo sistematico, illustrando le tre macro-soluzioni disponibili: lo spalma-crediti decennale, la cessione delle rate residue e la valutazione finanziaria dell'operazione.

Indice

- 1. Il quadro normativo aggiornato al 2026
- 2. Perché i cassetti fiscali sono ancora pieni
- 3. Soluzione 1: lo spalma-crediti con ripartizione decennale
- 4. Soluzione 2: la cessione delle rate residue
- 5. Come si valuta finanziariamente un credito edilizio nel 2026
- 6. Il ruolo dell'intermediario creditizio: cosa fa GrifoFinance
- 7. Errori da evitare
- 8. FAQ

1. Il quadro normativo aggiornato al 2026

La normativa di riferimento si è consolidata su tre pilastri dopo la chiusura della cessione libera (D.L. 11/2023, conv. L. 38/2023, poi modificato dal D.L. 212/2023 e dalla L. 213/2023 — legge di bilancio 2024):

Norma	Contenuto rilevante per il 2026
Art. 9, D.L. 176/2022	Prima proroga spalma-crediti 4→10 anni per crediti non cedibili
Art. 1 c. 54, L. 197/2022	Possibilità di ripartire crediti residui in 10 quote annuali
D.L. 11/2023 (stop cessione)	Blocco cessioni/sconti per spese dal 17/02/2023
L. 213/2023 (LdB 2024)	Apertura limitata per cessione rate residue pregresse a banche e assicurazioni
Circ. ADE 17/E/2023	Chiarimenti operativi su opt-in 10 anni e modalità telematiche

Il punto critico: la norma permette ancora la cessione di rate già maturate (anche per bonus 110%, 65%, 50%) derivanti da spese effettuate prima del blocco, purché non ancora utilizzate in compensazione F24. È questa la finestra operativa su cui si concentra l'attività di intermediazione nel 2026.

2. Perché i cassetti fiscali sono ancora pieni

L'accumulo di crediti inutilizzati deriva da un'intersezione di fattori strutturali:

- Capienza fiscale insufficiente: molti beneficiari, specialmente privati con redditi medio-bassi o soggetti in perdita fiscale, non hanno IRPEF sufficiente ad assorbire il credito nelle 4 o 5 quote originarie.
- Interruzione della catena di cessione: banche e istituti finanziari hanno bloccato acquisti nel 2022-2023 per effetto della saturazione dei plafond compensativi, lasciando crediti ceduti solo parzialmente.
- Blocco per irregolarità documentali: crediti sospesi da ADE per verifiche antifrode (comunicazioni di irregolarità ex art. 122-bis D.L. 34/2020) che hanno imposto l'esibizione di visto di conformità e asseverazioni.
- Scadenza dell'opt-in non esercitato: contribuenti che non hanno presentato nei termini la comunicazione di ripartizione in 10 quote, rinunciando involontariamente alla soluzione.



Dato di sistema (stima MEF/ADE, aggiornamento 2024)

Crediti edilizi totali generati dal Superbonus (2020-2023): oltre 219 miliardi di euro.

Quota ancora in transito o non completamente compensata: stimata tra 15 e 25 miliardi.

Soggetti coinvolti: decine di migliaia tra privati, condomini, imprese appaltatrici.

3. Soluzione 1 — lo spalma-crediti con ripartizione decennale

Lo strumento più diretto per chi ha capienza fiscale insufficiente nel breve periodo è la ripartizione del credito residuo in 10 quote annuali di pari importo (art. 1 c. 54, L. 197/2022 e successive circolari ADE).

Come funziona

Il contribuente — o il soggetto che detiene il credito nel cassetto fiscale — presenta una comunicazione telematica all'Agenzia delle Entrate per esercitare l'opt-in. Il credito residuo viene riquantificato e suddiviso in 10 rate annuali, utilizzabili in compensazione tramite modello F24 entro il 31 dicembre di ciascun anno.

Parametro	Dettaglio
Crediti ammissibili	Tutti i bonus edilizi residui maturati da spese ante-blocco
Quota annua	1/10 del residuo per ciascuno dei 10 anni
Trasmissione	Telematica via ADE (Entratel/Fisconline) o tramite intermediario abilitato
Revocabilità	L'opzione è irrevocabile per l'anno in corso; la rata non utilizzata non si cumula
Scadenza comunicazione	Entro la dichiarazione dei redditi relativa all'anno di prima applicazione

Vantaggi e limiti

- Vantaggio principale: permette di recuperare il credito anche con capienza fiscale limitata, distribuendo l'assorbimento nel tempo.

- Limite: non genera liquidità immediata. Chi ha bisogno di cash oggi deve valutare la cessione delle rate maturate.
- Attenzione: la rata non utilizzata entro il 31/12 di ciascun anno va definitivamente persa.

4. Soluzione 2 — la cessione delle rate residue

Per chi ha esercitato l'opt-in decennale (o lo farà nel 2026), le singole rate annuali maturate possono essere cedute a soggetti qualificati — principalmente banche, assicurazioni e intermediari finanziari iscritti all'OAM — nella misura in cui non siano state ancora utilizzate in F24.

Il perimetro normativo della cessione residuale

La L. 213/2023 ha introdotto una finestra specifica per la cessione delle rate residue di crediti pregressi (spese ante-17/02/2023) a banche e assicurazioni, anche in deroga al blocco generalizzato. Questa norma è il fondamento giuridico dell'attività di intermediazione ancora attiva nel 2026.

Il meccanismo di pricing

Il prezzo di acquisto del credito — espresso come percentuale del valore nominale — dipende da:

- Tipologia del credito: 110% ha maggiore liquidità residua rispetto a bonus ordinari (65%, 50%).
- Anno della rata: le rate di prossima scadenza (es. 2026 o 2027) valgono di più di quelle remote.
- Qualità documentale: presenza di visto di conformità e asseverazioni tecniche in regola.
- Stato del cassetto fiscale: assenza di sospensioni o contestazioni ADE.
- Profilo del cedente: soggetto privato vs. impresa (differenti trattamenti contabile e IVA).

Range indicativo di mercato 2025-2026 (fonte: operatori attivi)

Crediti 110% da spese 2020-2022, documentazione completa: 75–85% del valore nominale.

Crediti bonus ordinari (65%/50%): 60–75%.

Crediti con irregolarità documentali parziali (sanabili): 45–60% previa regolarizzazione.

Crediti sospesi da ADE: non cedibili fino a sblocco formale.

Il processo operativo passo per passo

9. Verifica del cassetto fiscale: accesso al portale ADE e mappatura di tutti i crediti attivi, per tipo, annualità e stato.
10. Due diligence documentale: raccolta di visto di conformità, asseverazioni ENEA/tecnica, comunicazione ADE accettata.
11. Valutazione dell'offerta: presentazione a uno o più acquirenti qualificati con indicazione del controvalore atteso.
12. Stipula del contratto di cessione: atto notarile o scrittura privata autenticata secondo il valore.
13. Comunicazione telematica ADE: trasmissione della cessione tramite piattaforma dedicata (modello cessione crediti).
14. Accredito del corrispettivo: il cedente riceve il prezzo concordato, al netto delle commissioni di intermediazione.

5. Come si valuta finanziariamente un credito edilizio nel 2026

Un credito edilizio non è un asset standardizzato: il suo valore finanziario reale dipende da una matrice di variabili che incidono sul rendimento atteso per l'acquirente e, di conseguenza, sul corrispettivo offerto al cedente.

I fattori di valutazione

Fattore	Impatto sul prezzo	Note
Tipologia credito	Alto	110% > 65% > 50% per liquidità e domanda
Scadenza della rata	Alto	Rate 2026-2027 premium vs. rate 2030+
Qualità documentale	Molto alto	Visto + asseverazione = condizione minima
Stato ADE (sospensioni)	Bloccante	Crediti sospesi non cedibili
Volume del blocco ceduto	Medio	Lotti > €200K ottengono spread migliori
Profilo fiscale dell'acquirente	Medio	Banche hanno plafond limitati nel 2026

Esempio numerico: credito 110% da opt-in decennale

Scenario: contribuente con credito 110% residuo di €80.000, ripartito in 10 rate da €8.000 l'anno. Ha già utilizzato 2 rate in F24 (2024-2025). Residuo cedibile: €64.000 in 8 rate.

A un tasso di acquisto dell'80% del nominale, il cedente riceve €51.200 in liquidità immediata, rinunciando all'utilizzo diluito nel tempo (che richiederebbe IRPEF capiente per 8 anni). Il valore attuale netto delle rate future, scontato al tasso di mercato, è allineato o inferiore all'offerta — specialmente per soggetti con incertezza reddituale futura.

6. Il ruolo dell'intermediario creditizio: cosa fa GrifoFinance

GrifoFinance — intermediario finanziario OAM M538 — opera nella fase di raccordo tra cedente e acquirente istituzionale, svolgendo funzioni che non sono sostituibili dal fai-da-te:



Perché serve un intermediario OAM registrato

Accesso diretto a un network di acquirenti istituzionali (banche, intermediari finanziari, assicurazioni) con plafond attivi nel 2026.

Due diligence documentale preventiva: verifica tecnica e fiscale per intercettare irregolarità prima della presentazione agli acquirenti.

Strutturazione dell'operazione: ottimizzazione del timing di cessione per massimizzare il prezzo (scelta delle rate, lotti, frazionamenti).

Gestione della procedura ADE: trasmissione telematica, monitoraggio dello stato di accettazione, gestione delle eccezioni.

Tutela del cedente: contratto di mandato trasparente, nessuna fee nascosta, corrispettivo netto garantito per iscritto prima della firma.

Il valore dell'intermediazione non è meramente procedurale: è nella capacità di posizionare il credito al momento giusto, con la documentazione corretta, presso l'acquirente con la migliore propensione d'acquisto — una variabile che cambia trimestre per trimestre nel 2026, in funzione dell'utilizzo dei plafond bancari e delle scadenze fiscali degli istituti acquirenti.

7. Errori da evitare

- Tentare la cessione senza verifica documentale preventiva: il rischio è che l'acquirente la rifiuti o offra prezzi penalizzanti dopo la due diligence.
- Aspettare che la rata scada senza utilizzarla né cederla: la rata non compensata entro il 31/12 va persa definitivamente.
- Cedere a soggetti non qualificati: solo banche, assicurazioni e intermediari iscritti all'OAM possono acquisire crediti residui nel perimetro della norma 2024.
- Sottovalutare i crediti sospesi: prima di qualsiasi operazione, verificare in ADE l'assenza di comunicazioni ex art. 122-bis. I crediti sospesi richiedono un iter di sblocco specifico.
- Confondere l'opt-in con la cessione: la ripartizione decennale e la cessione delle rate sono due strumenti distinti e cumulabili in sequenza, non alternativi.

8. FAQ — domande frequenti

Posso ancora cedere un credito edilizio nel 2026?

Sì, ma con limiti precisi. La cessione libera per spese correnti è chiusa dal 17 febbraio 2023. È però possibile cedere le rate residue di crediti maturati da spese precedenti a quella data, purché il credito sia regolare e non sospeso. La cessione può avvenire esclusivamente verso soggetti qualificati (banche, assicurazioni, intermediari OAM).

Cos'è lo spalma-crediti decennale e chi può richiederlo?

È la facoltà, prevista dalla L. 197/2022, di suddividere il credito residuo in 10 rate annuali di pari importo, in luogo delle quote originarie (4 o 5 anni). Può richiederlo chiunque detenga nel cassetto fiscale un credito edilizio non ancora interamente compensato, indipendentemente dal tipo di bonus (110%, 65%, 50%, ecobonus, ecc.). La comunicazione va presentata all'ADE telematicamente.

Quanto vale oggi un credito edilizio? Qual è il prezzo di mercato?

Il prezzo dipende dal tipo di credito, dalla qualità documentale e dalla scadenza delle rate. Indicativamente, nel 2026: crediti 110% con documentazione completa si collocano tra il 75% e l'85% del nominale; bonus ordinari tra il 60% e il 75%. Crediti con irregolarità o sospensioni ADE sono soggetti a forti penalizzazioni o non sono cedibili.

La rata dello spalma-crediti non utilizzata entro il 31 dicembre si perde?

Sì. Le rate annuali dello spalma-crediti decennale devono essere utilizzate in compensazione F24 entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento. La quota non utilizzata non si trasferisce all'anno successivo: va definitivamente perduta. È uno dei motivi per cui la cessione anticipata delle rate future può essere finanziariamente razionale per soggetti con bassa capienza fiscale.

Come fa GrifoFinance a trovare acquirenti per i crediti?

GrifoFinance opera come intermediario OAM con un network consolidato di acquirenti istituzionali. Il processo prevede una valutazione preliminare gratuita del credito, la verifica documentale e la presentazione strutturata agli acquirenti attivi nel trimestre. L'operazione viene formalizzata solo dopo l'accettazione dell'offerta da parte del cedente.

Cosa succede se il mio credito è sospeso da ADE?

I crediti con sospensione attiva ex art. 122-bis non sono cedibili. Prima di qualsiasi operazione è necessario rispondere formalmente alla comunicazione ADE, integrare la documentazione richiesta (visto, asseverazioni, conformità urbanistica) e attendere il provvedimento di sblocco. GrifoFinance supporta anche questa fase istruttoria in collaborazione con professionisti abilitati.

Vuoi valutare i tuoi crediti edilizi bloccati?

GrifoFinance offre una valutazione preliminare gratuita e riservata del tuo cassetto fiscale. Intermediario OAM M538 | Rete di acquirenti istituzionali | Operazioni strutturate dal 2017.
→ Contattaci su grifofinance.com oppure chiama il numero dedicato per una consulenza senza impegno.

GrifoFinance Consulenza e Mediazione Creditizia Srl

Sede legale

Via Larga, 8
20122 Milano MI
milano@grifofinance.com

Sede operativa

Via Statuto, 4
12100 Cuneo CN
Tel. 0171 291587
cuneo@grifofinance.com

Contatti: info@grifofinance.com