

Parte la corsa contro il tempo per vendere il credito alla banca

Tempi stretti. Per scegliere questa opzione o lo sconto in fattura parziale vanno prima effettuati e pagati i lavori, predisposte le relative asseverazioni e inviate le comunicazioni all'Enea

Luca De Stefani

In caso di mancata proroga del super bonus del 110%, in discussione in questi giorni nella legge di Bilancio 2022, per esercitare l'opzione di cessione del credito a terzi (per esempio, la banca) o lo sconto in fattura parziale, scatta una corsa contro il tempo per effettuare e pagare i lavori agevolati. Per le villette il termine è ora il 30 giugno 2022. Per predisporre le asseverazioni e le comunicazioni all'Enea ci sono 90 giorni dal Sal o dalla fine lavori. Per il super sisma bonus va presentata al Comune l'asseverazione.

Per i privati se si vuole fruire della detrazione in dichiarazione basta il pagamento, gli altri adempimenti sono posticipabili.

Stato avanzamento lavori

L'opzione di tutti i crediti edili indicati nell'articolo 121 del Dl 34/2020 (quindi, anche non al 110%) «può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori». Solo per il super bonus del 110%, l'opzione tramite Sal è possibile solo se sono rispettate contemporaneamente queste due condizioni:

- i lavori corrispondenti al Sal, almeno del 30%, devono essere già effettuati e asseverati all'Enea per il super ecobonus e al Comune per il super sismabonus (condizione non necessaria per i bonus diversi dal 110%, interrogazione n. 5-06307-2021 e Dre Liguria n. 903-521/2021);

- per i privati e i condomini (che utilizzano il criterio di cassa) le relative spese devono essere già pagate, per lo sconto in fattura parziale o la cessione del credito (condizione sempre necessaria per tutti i bonus, anche se diversi dal 110%); per le imprese, utilizzando il principio di competenza, questo requisito del «sostentimento della spesa» naturalmente è già rispettato se si certifica il Sal della prima condizione.

Non sono possibili, invece, queste opzioni per le spese che, anche se già pagate dai privati e dai condomini, siano relative a lavori non ancora ultimati, per la percentuale dello stato di avanzamento dei lavori.

Va ricordato che la risposta della Dre Veneto 907-1595-2021 ha introdotto un'ulteriore condizione per esercitare le opzioni per il 110% e cioè che i requisiti (spese pagate per i privati e Sal effettuato, per tutti, almeno

Sal, è necessario, entro la fine del 2021, sostenere le spese e terminare un Sal di almeno il 30 per cento. Altrimenti è possibile usare la prima rata della detrazione del superbonus nella dichiarazione dei redditi per il 2021, attestando che i lavori non sono ultimati (Faq 3E, ex 28, del 25 gennaio 2021). Dovrà essere chiarito se successivamente, a Sal completato (comunque entro il 30 giugno 2022, per esempio, per le villette, salvo proroghe) sia possibile fare la cessione a terzi delle rate residue.

Proroghe

Se per esempio il 30 giugno 2022, per l'isolamento termico dell'edificio, le finestre e i lavori antisismici in una villetta, una persona fisica paga le fatture di acconto ai tre rispettivi fornitori, ma gli interventi non sono termi-



INTERVENTI PARZIALI

Se i lavori non arrivano al 30% ma ci sono acconti pagati, il 110% si recupera nel 730 o in Redditi



L'AGEVOLAZIONE

Se non arriva una proroga, i bonifici oltre termine danno diritto allo sconto ordinario

nati, neanche al 30% («conteggio autonomo», suddiviso tra eco e sisma, secondo la Dre Veneto), la cessione del credito non sarà possibile ma il «110%» non sarà perso. Potrà essere usato nella dichiarazione dei redditi o nel 730, a partire dai modelli relativi al 2022, attestando che i lavori non sono ultimati al 30 giugno 2022. I pagamenti effettuati ai fornitori dal primo luglio 2022, poi, beneficeranno: del 36%, in caso di nessuna proroga in legge di Bilancio 2022; del 50%, in caso di proroga della sola maggiorazione del bonus casa; del 50-65-70-75% per i lavori agevolati con l'ecobonus, in caso di sua proroga; del 70% o 80% (riduzione di due classi) per le opere antisismiche, solo in caso di proroga del sismabonus ordinario, che scade il 31 dicembre 2021.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Si può già iniziare a detrarre in attesa delle asseverazioni

In dichiarazione

Ape finale, asseverazioni e comunicazioni Enea e Comune a fine lavori

In caso di mancata proroga del super ecobonus del 110%, in scadenza, per esempio, per le villette il 30 giugno 2022, la detrazione diretta in dichiarazione, da parte delle persone fisiche, potrebbe essere possibile solo effettuando il bonifico «parlante» entro la data di scadenza dell'agevolazione. Si potrebbe iniziare a detrarre da subito le rate annuali, che verrebbero, però, recuperate dall'Erario, con sanzioni e interessi, nel caso di mancanza della fine lavori, del salto delle due classi, delle asseverazioni finali o della comunicazione all'Enea. In assenza di una presa di posizione delle Entrate, si arriva a questa conclusione applicando al super ecobonus la Faq Enea 3.E del 25 gennaio 2021.

dall'asseverazione tecnica (e della congruità, solo per i lavori iniziati dal 6 ottobre 2020) e dalla comunicazione all'Enea, entro 90 giorni dalla fine dei lavori. Per le opere iniziate prima del 6 ottobre 2020 e a cavallo d'anno, però, l'articolo 4, comma 1-quater, del Dm del 19 febbraio 2007, applicabile chiaramente anche al super ecobonus, ha concesso la facoltà (non l'obbligo) di iniziare da subito a detrarre le rate annuali, anche senza le asseverazioni o la comunicazione all'Enea, a patto che si attesti che i lavori sono ancora in corso (risoluzione 295/E/2008, circolari 19/2020, pagina 343 e 7/2021, pagina 422). Per i lavori iniziati dal 6 ottobre 2020, questa disposizione non è stata inserita nel Dm del agosto 2020 (applicabile all'ecobonus e anche al 110%) che ha sostituito il Dm del 19 febbraio 2007, ma la Faq Enea 3.E sull'ecobonus (alla base anche del 110%) l'ha confermata.

Si ritiene che questa risposta dell'Enea debba valere anche per il super ecobonus (sia per le asseverazioni che per l'Enea), per i seguenti motivi:

- in caso contrario, dividerebbe in

due i pagamenti per il 110% del secondo semestre 2020, cioè quelli effettuati prima del 6 ottobre 2020, detraibili già nel 2020 senza asseverazione a Enea, e quelli successivi, che, per essere dettratti già in Redditi 2021, dovrebbero ottenere i due suddetti adempimenti, non previsti, in questi casi, dalla norma;

- le asseverazioni per il 110% sono richieste «al termine dei lavori», mentre quelle dei Sal sono possibili solo «sulla base delle condizioni e nei limiti di cui all'articolo 121», pertanto, ai soli fini dell'opzione di cessione del credito o dello sconto in fattura;

- per i lavori iniziati dal 6 ottobre 2020, le asseverazioni tecniche e di congruità e l'invio all'Enea sono richiesti per l'ecobonus e per il 110%, quindi, non sarebbe coerente concedere la detrazione da subito per l'ecobonus con il semplice pagamento e richiedere, invece, l'asseverazione dei Sal e/o l'Enea per il super ecobonus;

- se alla fine del periodo agevolato non sarà raggiunto il 30% dei lavori, non essendo possibile il Sal per le opzioni, si potrà solo detrarre diretta-

ai 30%) siano rispettati «nei medesimo anno di imposta».

Fine 2021

Pertanto, per poter esercitare, ad esempio, entro il 16 marzo 2022 l'opzione sottoscritta nel 2021, tramite

Per determinare l'anno di inizio della detrazione diretta (non tramite sconto in fattura o cessione) dell'ecobonus, anche al 110%, si applica in generale il criterio di cassa, ma questo bonus è condizionato, alla fine dei lavori, anche dal salto delle due classi,



La risposta dell'Enea 3.E sui lavori ancora in corso va considerata valida anche per il super ecobonus

mente i pagamenti effettuati (anche di tutto l'intervento), senza Sal ed Enea, già dall'anno del bonifico (Dre Veneto n. 907-1595-2021).

— **L. D. S.
G. Gav.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA