Superbonus per villette e condomini.
A sinistra la villetta unifamiliare Villa Riva di Cesano Maderno (MB), riqualificata da rete Irene con il passaggio di classe energetica da F a B. A destra il condominio di Vaprio d'Adda (MI) riqualificato da Teicos con un salto di tre classi.

I bonus casa fanno i conti con la stretta sulle cessioni

Tra decreto e manovra. Dopo la riapertura del canale delle Entrate per il trasferimento dei crediti restano incertezze sulla congruità delle spese per lavori in corso agevolati dalle detrazioni ordinarie

Pagine a cura di
Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste

Sette giorni fa, dopo lo stop per adeguare i sistemi al decreto Antifrodi, è stato riaperto il canale telematico delle Entrate per comunicare la cessione dei bonus edilizi e lo sconto in fattura. Per molti contribuenti e professionisti, però, la riapertura è rimasta puramente teorica a causa delle incertezze sulle nuove regole.

I dubbi riguardano soprattutto chi ha cantieri in corso o in fase di avvio. Serve sempre il visto di conformità? Come si assevera la congruità delle spese? Si possono cedere spese anticipate rispetto all'esecuzione dei lavori? Le domande sono tante, e non tutte hanno oggi una risposta.

Visto e asseverazione

Il decreto Antifrodi (Dl 157/2021) è in vigore dal 12 novembre e impone il visto di conformità per la cessione o lo sconto in fattura dei bonus edilizi ordinari diversi dal 110% (come il 50% sulle ristrutturazioni o l'ecobonus). Inoltre, richiede che un tecnico asseveri la congruità delle «spese sostenute», facendo riferimento ai prezzari richiamati dal Dm Requisiti (relativo agli interventi di riqualificazione energetica) e a un altro decreto tro 30 giorni dalla conversione del decreto legge. Nel frattempo, ci si dovrà basare sui prezzari regionali e sui listini delle Camere di commercio.

Ad accrescere la confusione, il disegno di legge di Bilancio prevede un altro decreto ministeriale, stavolta dello Sviluppo economico, che fissi i valori massimi di alcune tipologie di beni: il Ddl non è ancora approvato, ovviamente, ed è stato scritto prima del Dl Antifrodi; si spera che le due norme vengano coordinate.

Le nuove regole del Dl 157 sono state emanate d'urgenza per arginare un'ondata di crediti d'imposta fittizi che secondo le Entrate sfiora già il miliardo di euro, ma che potrebbe aumentare con i prossimi controlli. La stretta, però, è arrivata proprio mentre tanti condomìni si trovano con i cantieri in corso o le delibere in discussione.

Oltretutto, l'obbligo del visto è scattato pochi giorni dopo l'annuncio che la manovra avrebbe mantenuto la cessione e lo sconto in fattura nel 2022-24 anche per le detrazioni ordinarie. Insomma, una combinazione di accelerazioni e frenate difficile da seguire per i cittadini, mentre i prezzi dei materiali e dei lavori continuano a salire, i tempi di consegna si allungano e gli ultimi ritardatari cercano di intercettare il bonus fac- *last-minute* poco credibili.

Di fatto, solo tre categorie di contribuenti non sono toccate dalle novità del Dl Antifrodi:

- chi sta eseguendo interventi agevolati dal superbonus e vuole usare il 110% con la cessione del credito o lo sconto in fattura, perché aveva già l'obbligo di acquisire asseverazioni e visto di conformità;
- chi vuole beneficiare delle agevolazioni ordinarie che non possono essere cedute: bonus mobili, bonus giardini e detrazione del 50% per lavori "leggeri" (ad esempio, l'installazione di un corrimano o di una cassaforte a muro);
- chi effettua interventi agevolati da detrazioni ordinarie potenzialmente cedibili (ad esempio l'ecobonus del 50% per il cambio delle finestre), ma intende usarle direttamente in dichiarazione dei redditi, senza cessione o sconto.

> **I costi massimi saranno individuati da un prossimo Dm**

L'impatto del Dl Antifrodi

Coloro che vogliono fare dei pagamenti per bonus ordinari nei prossimi giorni, per poi cedere il credito d'imposta, avranno innanzitutto il problema di capire se le spese concordate con i fornitori sono "congrue".

Il Servizio bilancio del Senato ha suggerito al Parlamento di valutare se non sia il caso di limitare l'applicazione del Dm del Mite ai soli lavori che saranno avviati dopo la sua adozione o, comunque, di prevedere altri parametri certi. Finché il Dm non arriva, ad ogni modo, ci saranno i prezzari.

Un'altra situazione da chiarire è quella di chi le spese le ha pagate prima del 12 novembre, ma non ha ancora ceduto il credito.

In tutti i casi in cui i cantieri non finiranno nel 2021, inoltre, si tratterà di capire se e come potrà essere gestita l'asseverazione di congruità "a lavori in corso". Con una variabile in più: molti contribuenti stanno già pensando di portarsi avanti con i pagamenti rispetto all'avanzamento dei lavori (Sal), ad esempio per rendere detraibile al 90% una maggior quota di spesa agevolata dal bonus facciate. È una prassi che il Fisco ha finora avallato, consentendo di cedere le spese agevolate dai bonus ordinari

che dovrà essere emanato dal ministero della Transizione ecologica en-

ciate al 90%, prima del calo al 60% nel 2022, magari aderendo a offerte

del Mite. Nell'attesa valgono i prezzari

senza un Sal minimo da raggiungere.

© RIPRODUZIONE RISERVATA