

Bonus casa, cessioni sempre più difficili

Dopo il Dl Sostegni-ter. Stop alle vendite di crediti successive alla prima (superbonus compreso). Salve le operazioni comunicate prima del 7 febbraio

Come cambia il mercato. Molte operazioni di acquisto restano in stand-by. Alcune banche fermano le pratiche e pesano anche le incertezze applicative

**Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste**

Il decreto Sostegni-ter irrompe sul mercato delle cessioni dei bonus casa mentre non sono ancora pienamente operative le regole dettate dalla legge di Bilancio.

Con l'obiettivo dichiarato di arginare le truffe e i trasferimenti fittizi, il decreto legge 4/2022 impone lo stop alle cessioni dei crediti d'imposta successive alla prima, superbonus compreso (facendo salve solamente quelle comunicate prima del prossimo 7 febbraio: un brevissimo periodo transitorio).

La manovra, invece, assorbe il decreto Antifrodi, ha introdotto una "franchigia" che limita le situazioni in cui il bonus casa ordinario diversi dal 110% - per essere ceduti o usati con sconto in fattura - devono avere l'asseverazione di congruità della spesa e il visto di conformità. In particolare, se ne può fare a meno:

- per gli interventi qualificati come attività edilizia libera dal Testo unico dell'edilizia, dal glossario dell'edi-

lizia libera o dalle norme regionali; ● per i lavori di importo complessivo non superiore a 10 mila euro. Solo da venerdì 4 febbraio, però, sarà adeguato il canale telematico delle Entrate e sarà possibile comunicare le cessioni prive di asseverazione e visto in base a questa "franchigia". Sempre dal 4 febbraio si potrà comunicare la cessione delle spese pagate nel 2022. Un aggiornamento lento che ha creato non poche difficoltà a imprese e professionisti. Ad esempio, chi si è trovato nei primi giorni dell'anno a dover cedere un credito per lavori da 8 mila euro eseguiti l'anno scorso ha dovuto scegliere: pagare l'asseverazione e il visto (e tentare di vendere subito il bonus) o aspettare l'attuazione della franchigia?

Dopo aver accolto con soddisfazione la proroga fino al 2024 di quasi tutti i bonus ordinari (tranne bonus facciate e barriere architettoniche), gli operatori hanno dovuto constatare che la monetizzazione immediata delle detrazioni edilizie è diventata molto più complicata.

Lo stop alle cessioni successive alla prima - introdotto dal decreto Sostegni-ter - ha avuto impatto immediato sul mercato. Molti potenziali acquirenti, come le piccole banche, hanno messo in stand-by le operazioni, sapendo di non poter più rivendere i *tax credit* dopo averli acquistati. E l'allarme ha coinvolto i servizi legati a queste attività, come quelli offerti dalle piattaforme di scambio (si veda il Sole 24 Ore del 28 gennaio).

Oltre alla stretta che deriva dalle nuove regole, ce n'è anche una indiretta, legata all'incertezza applicativa. Alcuni dubbi sono stati chiariti giovedì 27 gennaio a "Telefisco":

1) la franchigia prevista dalla legge di Bilancio non vale mai per il bonus facciate. Per la cessione o lo sconto in fattura, cioè, servono sempre l'asseverazione e il visto;

2) nel caso in cui si esegua un intervento di manutenzione straordinaria, si possono cedere anche le spese per la manutenzione ordinaria collegata (ad esempio, la tinteggiatura dopo la ristrutturazione di un alloggio);

3) anche l'installazione di impianti di condizionamento con pompa di calore è cedibile, in quanto manutenzione straordinaria;

4) per asseverare la congruità dei costi per i bonus ordinari diversi dall'ecobonus, i tecnici possono usare i prezziari Dei fin dal 12 novembre (entrata in vigore del Dl Antifrodi), perché il chiarimento contenuto nella legge di Bilancio è retroattivo;

5) la possibilità di applicare la cessione o lo sconto in fattura per l'acquisto del box auto pertinenziale - introdotta dalla legge di Bilancio - vale anche per gli acconti, ma solo se pagati dal 1° gennaio.

Nel videoforum con Italia Oggi è stato inoltre chiarito che le spese per visti e asseverazioni sono detraibili fin dal 12 novembre. Venerdì scorso le Entrate hanno poi aggiornato le proprie Faq, precisando che la franchigia per i piccoli lavori varrà per tutte le comunicazioni inviate dal 4 febbraio, anche se relative a lavori del 2021. Resta invece in bilico la necessità di avere una polizza assicurativa "da superbonus" per il tecnico che assevera i bonus ordinari.

Chiarimenti e Faq sono utili, ma non bastano a superare il vero ostacolo emerso in questi giorni. Chi vuole tentare la via della cessione o dello sconto in fattura oggi deve mettere in conto tempi lunghi, oltre al rischio di non trovare un compratore o un tecnico asseveratore.



Bonus ridotto. La detrazione per il restauro delle facciate agevola anche la tinteggiatura ed è stata ridotta dal 90 al 60%

Le alternative per sfruttare i bonus edilizi

1

UTILIZZO DIRETTO

La formula più semplice

La modalità "classica" è l'unica a uscire indenne dalla stretta antifrodi. Il proprietario deve pagare tutti i lavori e recupera il bonus come sconto dall'Irpef in più anni

Gli svantaggi

In condominio è molto difficile convincere tutti a pagare. I forfettari non possono scalare il bonus all'Irpef. Il sismabonus si recupera in cinque anni, il 110% nel 2022 in quattro anni: al di là della necessità di pagare tutto in anticipo, è molto forte il rischio di incapienza. Per bonus mobili e giardini l'uso diretto è l'unica possibilità

La novità per il 110%

Nei rari casi di uso diretto del 110%, serve il visto di conformità, eccetto le ipotesi di dichiarazione precompilata o presentata tramite il sostituto

2

CESSIONE DEL CREDITO

I tre interventi

È la formula che consente di incassare il denaro in un'unica tranche "vendendo" il bonus. Il superbonus ha sempre richiesto l'asseverazione e il visto in caso di cessione del credito, fin dal 1° luglio 2020. Per i bonus ordinari, invece, l'asseverazione e il visto sono stati imposti dal Dl Antifrodi dal 12 novembre 2021. La manovra ha poi previsto due casi in cui l'asseverazione e il visto non servono (attività edilizia libera e lavori fino a 10 mila euro). Ora il Dl sostegni-ter blocca le cessioni successive alla prima per tutti i bonus, ordinari e 110% (salvo il periodo fino al 7 febbraio)

Gli ostacoli

Il mix di novità operative e incertezze applicative fa sì che oggi molte banche - soprattutto quelle più piccole - abbiano fermato gli acquisti

3

SCONTO IN FATTURA

Formula meno usata

L'opzione dello sconto in fattura - probabilmente la più comoda per il committente - è sempre stata minoritaria rispetto alla cessione, perché il fornitore che "fa lo sconto" deve poi cedere il credito a un altro soggetto o comunque farsi finanziare a tassi più alti di quelli applicati ai privati

L'impatto della stretta

Anche lo sconto in fattura è stato interessato dall'obbligo di asseverazione introdotto dal Dl Antifrodi e dai provvedimenti successivi della legge di Bilancio e del decreto Sostegni-ter, al pari della cessione del credito. L'unica differenza è che il blocco delle cessioni successive alla prima "non comprende" lo sconto (in pratica, il fornitore può ancora fare una cessione)

Domande & Risposte

1

Come funziona il blocco alla cessione previsto dal decreto Sostegni-ter?

Il decreto legge 4/2022 prevede che per tutte le detrazioni edilizie "cedibili" (superbonus e bonus ordinari) sia possibile fare un solo trasferimento del credito d'imposta. Ad esempio, il committente cede il bonus a una banca, che poi dovrà utilizzarlo direttamente.

2

Come funziona il blocco delle cessioni in caso di sconto in fattura?

Se viene applicato lo sconto in fattura, il fornitore potrà ancora cedere il credito d'imposta una sola volta, dopo l'entrata in vigore del blocco alle cessioni previsto dal decreto Sostegni-ter. Ad esempio, un'impresa applica lo sconto in fattura per il bonus facciate del 60%; incassa il restante 40% dal cliente e può cedere il credito del 60% alla banca, che poi non potrà più trasferirlo.

3

Da quando scatta il blocco delle cessioni successive alla prima?

Il decreto Sostegni-ter è in vigore da giovedì 27 gennaio, ma prevede una sorta di periodo transitorio. Infatti, i crediti che alla data del prossimo 7 febbraio saranno stati precedentemente oggetto delle opzioni di cessione o sconto in fattura, potranno essere ceduti ancora una volta.

3

Le nuove regole sono definitive?

Il Dl 4/2022 va convertito in legge dal Parlamento entro il prossimo 28 marzo.