

Superbonus, frazionati in 10 anni cessioni dei crediti e sconti in fattura

Edilizia. Nell'ultima bozza del decreto Aiuti quater arriva la novità per sbloccare le vendite incagliate dal superamento della capienza fiscale di banche e Poste. Il nuovo calendario sarà applicabile alle operazioni perfezionate entro il 10 novembre

**Marco Mobili
Gianni Trovati**
ROMA

Mentre lo sblocco dei crediti d'imposta generati dal Superbonus continua a dominare il confronto politico, nell'ultima bozza del decreto Aiuti-quater che Il Sole 24 Ore è in grado di anticipare spunta una novità importante: rappresentata dalla possibilità, su richiesta del cessionario, di spalmare lo sconto in fattura o il credito da cedere in 10 anni cadenzati da quote annuali di pari importo.

La norma, aggiunta al testo del provvedimento che dovrebbe essere bollinato oggi dalla Ragioneria generale dello Stato in vista della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, serve a rianimare il mercato dei crediti incagliati anche dai problemi di capienza fiscale prodotti dalla moltiplicazione degli sconti nella corsa al Superbonus. Nelle ultime settimane, infatti, molti big del mercato come Poste Italiane o la quasi totalità del sistema bancario aveva chiuso le porte ai crediti dopo gli acqui-

legati all'esigenza di aprire un varco alle cessioni anche dei crediti futuri di un Superbonus che, pure in forma riveduta e corretta, escluderebbe gran parte dei contribuenti senza la possibilità di cedere lo sconto.

Il compito di rimettere mano al tema è affidato al tavolo tecnico di confronto che il governo ha aperto nei giorni scorsi con i costruttori e il sistema bancario. «Bisogna capire se dalle banche arriverà una proposta opportuna», ha spiegato da Bali il ministro dell'Economia Giancarlo Giorgetti interpellato sul punto. Ma, ha voluto ribadire il titolare dei conti italiani, «serve un alert sul fatto che la cessione dei crediti non è scontata e, fatto salvo il pregresso, lo Stato non può continuare a garantire il ritmo del credito d'imposta attuale». Perché un conto è la gestione ordinata degli sconti fiscali, altro è l'illusione, rivelatasi rovinosa per i conti pubblici, di creare dal nulla una moneta fiscale.

Su questi presupposti, il governo punta a utilizzare uno strumento diverso per venire incontro ai contribuenti con i redditi medio bassi. Si tratta del fondo, che sarà quantificato solo nella versione finale del provvedimento alla Ragioneria generale dello Stato, chiamato a supportare con un contributo le spese delle persone fisiche titolari dei redditi (a quoziente familiare) che danno diritto al nuovo Superbonus sugli immobili unifamiliari.

Ma il cantiere infinito dei bonus edilizi ha anche un terzo versante. Se ne occuperà probabilmente la legge di bilancio attesa lunedì in consiglio dei ministri, che dovrebbe ricostruire la strada che conduce all'unificazione dei bonus edilizi. Il viceministro alle Finanze Maurizio Leo, titolare della materia, indica nel 2024 la data di avvio della "percentuale unica" degli sconti oggi frastagliati in diversi gradi di generosità a seconda dell'intervento.

Questo calendario, insieme agli evidenti problemi di gestione del carico sui conti pubblici, potrebbe portare il governo ad anticipare al 2024 l'atterraggio a quota 65% del decalage già scritto per il Superbonus, che con le regole attuali scenderebbe invece quell'anno al 70% per ridursi al 65% solo nel 2025.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Superbonus. Novità in arrivo per i bonus edilizi

ANSA

**Giorgetti: «Aspettiamo una proposta adeguata dalle banche»
Sconti edilizi unificati a partire dal 2024**

sti massivi dei mesi precedenti.

Con le regole attuali, il credito va ceduto integralmente o per singola annualità a un acquirente che dunque deve avere la possibilità di scontarlo dalle proprie tasse. La possibilità di spaccettare queste somme ovviamente alleggerisce in modo drastico le rate annuali, che quindi diventano più digeribili dagli istituti di credito. Il calendario allungato su un orizzonte decennale, poi, alleggerisce il carico annuale anche per i conti pubblici, offrendo un terreno decisamente più ampio anche per la gestione dei 38,7 miliardi di bonus aggiuntivi rispetto agli stanziamenti del bilancio dello Stato. La rateizzazione decennale, precisa il testo, sarà applicabile su richiesta del cessionario alle operazioni perfezionate entro il 10 novembre scorso.

La mossa prova dunque a fluidificare il meccanismo dei crediti d'imposta già riconosciuti, ma non risolve l'altro corno del problema,

Cedolare secca anche per i negozi

Verso la manovra

Il Governo punta ad allineare la tassazione tra immobili abitativi e commerciali

**Marco Mobili
Giovanni Parente**

Torna la cedolare secca sugli affitti dei negozi. Nel cantiere fiscale della manovra (attesa lunedì all'esame del Consiglio dei ministri), il Governo punta a reintrodurre la tassazione piatta del 21% anche sui locali commerciali. Una misura che ha visto la luce solo nel 2019, quando proprio la legge di Bilancio relativa a quell'anno aveva previsto la possibilità di applicare in alternativa al regime ordinario (l'Irpef con le aliquote progressive) la tassazione flat per le unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1 (che comprende

negozi e botteghe) di superficie fino a 600 metri quadrati e delle relative pertinenze (categorie catastali C/2, C/6 e C/7) affittate congiuntamente.

Nelle intenzioni dell'Esecutivo si realizzerebbe una maggiore uniformità nel trattamento fiscale delle locazioni. Come spiegato dal viceministro all'Economia, Maurizio Leo, nel corso dell'evento del Censis realizzato in collaborazione con Harley & Dickinson e la Filiera delle costruzioni, «non vedo perché se concedo in affitto l'unità immobiliare posso applicare la cedolare al 21% o 10%, se invece vado ad adare in locazione un immobile commerciale devo pagare l'aliquota progressiva». Pertanto «un allineamento da questo punto di vista penso che sia assolutamente necessario». La cedolare secca sugli affitti commerciali potrebbe generare «effetti positivi» sia per proprietari che per gli inquilini: «Nel momento in cui chi dà il locazione un immobile che ha un carico fiscale inferiore - è il ragionamento del viceministro - non è escluso che ci sarà uno spazio negoziale per cui il

soggetto conduttore potrà chiedere una riduzione del canone». Parole accolte positivamente da Confedilizia, Confesercenti e Confcommercio.

Naturalmente la fattibilità dell'operazione passa dall'individuazione delle coperture. Nella precedente edizione la relazione tecnica aveva stimato una caduta di gettito di 260,8 milioni di euro nel 2019 e poi di 163,4 milioni di euro dal 2021 al 2024. Questo perché la cedolare secca «assorbe» oltre all'Irpef anche le addizionali (comunali e regionali) e l'imposta di registro.

Per la prima edizione della cedolare secca sui negozi era stata prevista anche una norma antielusiva. La tassa piatta del 21% era preclusa ai contratti stipulati nel 2019 se alla data 15 ottobre 2018 risultava un contratto non scaduto, tra gli stessi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale. Un modo per evitare risoluzioni fittizie per agganciare il regime fiscale più favorevole.

© RIPRODUZIONE RISERVATA