

Corsa alle delibere entro il 24 per blindare il 110% nel 2023

Superbonus. Le comunicazioni di inizio lavori (Cilas) andranno presentate entro il 25 novembre. Nei condomini essenziale la delibera che approva l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione

Giuseppe Latour

Delibere entro il 24 novembre e Cilas entro il 25. Giovedì e venerdì della prossima settimana diventano le due date chiave da centrare per migliaia di condomini in tutta Italia. Entro questi termini, infatti, stando alle ultime bozze, bisognerà chiudere gli adempimenti che consentono di congelare il superbonus al 110% anche per il 2023.

L'approdo in Gazzetta Ufficiale nella serata di ieri del decreto Aiuti quater ha messo fine a giorni di grande incertezza per committenti, imprese e professionisti. Ora l'intervento del governo ha finalmente confini chiari. Da un lato, si taglia: il superbonus scende al 90% dal 2023, sia per i condomini che per le unifamiliari, anche se con varie eccezioni e casi differenziati.

Dall'altro, si dà la possibilità a qualcuno di salvare il 110% anche il prossimo anno. Diventa, però, fondamentale rispettare un paletto per le comunicazioni di inizio lavori per il superbonus (Cilas): andranno presentate entro il 25 novembre. In più, nei condomini, diventa essenziale la delibera che approva l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione. Dovrà essere adotta-

ta «in data antecedente al 25 novembre». Quindi, la data chiave è il 24 novembre e non più la data di entrata in vigore del decreto, come il governo aveva spiegato all'inizio.

Soprattutto questa scadenza sarà molto difficile da centrare. Per convocare un'assemblea, infatti, sono necessari per legge cinque giorni di anticipo obbligatorio. In caso contrario, le delibere diventano annullabili. Vuol dire che un solo condomino in disaccordo con il 110% avrebbe gioco facile ad impugnare la delibera, bloccando i lavori.

Chi non riuscirà a salvare le vecchie regole dovrà fare i conti con un'agevolazione totalmente cambiata: i piani finanziari alla base delle ristrutturazioni andranno rivisti di conseguenza. Per il 2022 si resta al 110%, ma cambia tutto nel 2023. L'incentivo scende al 90%, che calerà ancora nel 2024 (70%) e nel 2025 (65%).

Discorso diverso per le abitazioni unifamiliari: villette e loft dovranno fare i conti con almeno tre scenari. Il primo è quello dei soggetti che abbiano completato almeno il 30% dei lavori al 30 settembre. Per loro, finora, c'era tempo fino al 31 dicembre per pagare

il lavoro ottenendo il 110%; si potrà, invece, arrivare fino al 31 marzo. Il secondo scenario è quello dei soggetti che, in questi immobili, effettuano spese nelle ultime settimane del 2022. Per loro ci sono solo i bonus minori; il 110% si è fermato il 30 giugno.

Dal primo gennaio 2023 ricadano nel terzo scenario delle unifamiliari. Potranno effettuare lavori con detrazione al 90% solo i soggetti che rispettino due requisiti principali: dovranno intervenire sull'abitazione principale e dovranno avere un reddito che, in base al conteggio del quoziente familiare, non superi i 15 mila euro. Altro limite: saranno ammesse solo le spese effettuate da titolari di diritti reali sull'immobile. Esclusi, quindi, locatari, comodatari

e, probabilmente, i conviventi.

Farà, così, l'esordio il nuovo quoziente familiare: consisterà nel dividere la somma dei redditi del nucleo per un coefficiente calcolato sul numero di componenti. Il contribuente vale uno, come il coniuge, un familiare vale 0,5, due familiari uno e tre o più familiari due. Rispetto all'Isee, non si tiene conto dei patrimoni.

Infine, c'è la manovra sulla cessione dei crediti, già criticatissima. Per gli interventi di superbonus, i crediti ceduti potranno essere spalmati in dieci anni (dagli attuali quattro). In questo modo, diventano più gestibili perché, in teoria, gli acquirenti possono contare su una capienza fiscale maggiore. Il problema, però, è che allungando i tempi aumenta il costo finanziario delle operazioni. Per le banche questo allungamento rappresenterebbe una perdita; per le imprese che vendono crediti, invece, ci sarebbe da sopportare un onere extra. I crediti sarebbero, cioè, venduti a circa il 20% in meno rispetto ad ora. Il meccanismo, insomma, funziona poco: il governo dovrà rimetterci mano per far ripartire davvero il mercato delle cessioni.



I crediti ceduti potranno essere spalmati in dieci anni (dagli attuali quattro). Ma aumenta il costo finanziario