

Lo stop alle cessioni blocca il superbonus per le villette

Casa. I tetti di reddito del quoziente familiare rendono essenziale la cessione dei crediti per avviare i lavori: impossibile per contribuenti della fascia medio-bassa usare gli sconti in dichiarazione

Giuseppe Latour

Cantieri chiusi per il superbonus dedicato alle villette. Case unifamiliari e immobili indipendenti, in tutte le loro forme, stanno per uscire dai radar della maxi agevolazione al 90 per cento. Una conclusione amara per una storia dai grandi numeri: fino a gennaio del 2023, nel corso dei quasi due anni di vita del superbonus, questi lavori hanno riguardato circa 320 mila edifici, per oltre 34 miliardi di investimenti e più di 38 miliardi di detrazioni.

Tutto finito, per effetto del decreto blocca crediti (Dl 11/2023) che, a partire dal 17 febbraio, ha congelato le cessioni dei crediti e gli sconti in fattura per tutti i nuovi lavori. Non poter contare su questa strada per liquidare le agevolazioni, infatti, nel 2023 chiuderà la porta ai proprietari di questi immobili.

Il motivo è da cercare nelle norme approvate alla fine dello scorso anno: in particolare, nel decreto Aiuti quater (Dl 176/2022). Qui è stata introdotta una proroga per l'accesso delle unifamiliari al superbonus (al 90%) nel 2023, condizionata a quattro paletti: i lavori devono essere stati avviati a partire da gennaio, è necessario intervenire sull'abitazione principale, essere proprietari o titolari di un diritto reale sull'immobile, avere un reddito non superiore a 15 mila euro in base al nuovo quoziente familiare.

Proprio il quoziente familiare, sul quale peraltro sono ancora attesi i chiarimenti delle Entrate, rappresenta l'elemento più innovativo di questo rinvio. Ha una struttura diversa rispetto all'Isee, perché considera solo i redditi e non i patrimoni. E si calcola sommando i redditi complessivi dei familiari per poi dividerli per un coefficiente costituito dalla somma di più elementi: il contribuente vale 1, se c'è il coniuge si aggiunge +1 (idem se c'è un convivente o un soggetto unito civilmente), se c'è un familiare a carico si aggiunge +0,5 (che diventa +1 se i familiari sono due e +2 se i familiari a carico sono tre o più).

L'effetto pratico è che la somma dei redditi di una coppia con un figlio a carico può arrivare fino a 37.500 euro, che diviso per 2,5 corrisponde appunto al tetto di 15 mila euro. Già questo limite di reddito, da solo, restringeva di molto la platea dei possibili beneficiari. In base alle stime realizzate dal Caf Acli per «Il Sole 24 Ore» (si veda il numero del 29 novembre scorso), appena il 14,4% dei contribuenti con un'abitazione principale rispetta questo tetto di reddito.

Investimenti a quota 34 miliardi

L'impatto del superbonus sulle villette e gli altri immobili autonomi. Gennaio 2023

INVESTIMENTI
LAVORI REALIZZATI



Fonte: Elaborazione Il Sole 24 Ore su dati Enea

In edilizia libera l'inizio dei lavori può essere provato da autocertificazione

I piccoli interventi

Il documento ammesso dalle entrate ma attenzione alle affermazioni false

Luca De Stefani

Per provare che i lavori in edilizia libera sono iniziati prima del 17 febbraio 2023, per evitare la stretta alle cessioni dei crediti e agli sconti in fattura il decreto legge 11/2023, non richiede particolari evidenze, ma sicuramente dovrà essere predisposta una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà che attesti questo evento. Questa autodichiarazione è, infatti, già prevista per tutti i bonus edili su interventi in edilizia libera.

Tra gli interventi che sono in edilizia libera e per i quali era possibile effettuare la cessione del credito o lo sconto in fattura, ricordiamo ad esempio gli interventi di installazione

delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW e l'installazione di pannelli fotovoltaici a servizio degli edifici (in edilizia libera solo se realizzati al di fuori dei centri storici).

Non è facile, però, provare l'inizio dei lavori prima del 17 febbraio 2023, quando manca la presentazione della Cila al Comune. Non è sufficiente, ad esempio, la firma del contratto con l'impresa o con il fornitore dei beni o il pagamento di un acconto, con emissione della relativa fattura. Potrebbe essere utile, invece, conservare, ad esempio, la richiesta effettuata al Comune, prima del 17 febbraio 2023, per l'occupazione del suolo pubblico per un piccolo ponteggio o per l'accesso di mezzi di trasporto (che portano il materiale al cantiere) in zona a traffico limitato. Ma in quest'ultimo caso, non è così certo che la semplice consegna dei beni al cantiere valga come inizio dei lavori.

In ogni caso, per provare la data di inizio dei lavori, l'agenzia delle Entrate, in sede di controllo, richiederà

una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (rilasciata in base all'articolo 47 del Dpr 28 dicembre 2000, n. 445, con sanzioni penali in caso di dichiarazioni mendaci) in cui, oltre ad indicare la data effettiva di inizio dei lavori, viene attestata la circostanza che gli interventi rientrano tra quelli agevolabili, pure se non necessitano di alcun titolo abilitativo.

In generale, la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà è un documento in carta libera, sottoscritto dall'interessato, concernente stati, qualità personali e fatti, che siano a diretta conoscenza di questi, e può essere resa nell'interesse proprio del dichiarante anche riguardo a stati, qualità personali e fatti relativi ad altri soggetti di cui egli abbia diretta conoscenza.

Non è necessario che le sottoscrizioni delle dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà siano autenticate, se sono sottoscritte e presentate unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Lo scudo per la responsabilità solidale

Questi pochi cittadini, però, contavano sulle cessioni e sugli sconti in fattura per far partire i lavori. Il primo motivo è che contribuenti con un reddito di riferimento di 15mila euro e, in qualche caso, figli a carico, difficilmente hanno la liquidità necessaria per avviare i lavori di ristrutturazione di superbonus (che per questo tipo di immobili costano nell'ordine dei 100mila euro).

Se anche fosse superato questo ostacolo, trovando la liquidità necessaria a far partire i lavori, ne arriverebbe un altro, davvero insormontabile: la capacità fiscale. Senza sconti in fattura e cessioni, infatti, i contribuenti sono costretti a utilizzare solo il veicolo delle detrazioni. Devono, insomma, fare tutto con le proprie forze.

I ratei annuali di detrazioni prodotti in media dai lavori di superbonus, con doppio salto di classe, sono decisamente ingestibili in dichiarazione a questi livelli di reddito: 31.307 euro (all'anno) per gli edifici unifamiliari e 26.641 euro (all'anno) per le unità funzionalmente indipendenti, in base alle rilevazioni Enea.

Il superbonus per villette e simili, insomma, finisce con lo stop alle cessioni del 17 febbraio. Resta solo l'ultima coda dedicata a chi aveva già cantieri aperti a settembre del 2022; dovrà chiudere entro il 31 marzo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

non protegge gli acquirenti dai sequestri

Le frodi

Secondo la Cassazione rileva il collegamento tra il reato e l'oggetto

Antonio Iorio

La nuova norma sulla responsabilità solidale è irrilevante rispetto a un eventuale sequestro che può subire il cessionario del credito acquistato in buona fede. Per i reati (anche tributari) si può, infatti, effettuare il sequestro «impeditivo» (articolo 321, comma 1 del Codice di procedura penale).

In base a questa norma, quando vi è pericolo che la libera disponibilità di una cosa pertinente al reato possa aggravare o protrarre le conseguenze di esso ovvero agevolare la commissione di altri reati, a richiesta del Pm il giudice competente a pronunciarsi nel merito ne dispone il sequestro con decreto motivato. In sostanza, in questo tipo di misura cautelare, rileva il collegamento tra il reato e la "cosa" e

non tra il reato e il suo autore.

Secondo la Cassazione, con orientamento ormai costante, il credito oggetto di sequestro (superbonus) trae origine dal diritto alla detrazione del contribuente che ha eseguito le opere. Non si tratta quindi di un "nuovo" credito acquisito dal cessionario, ma del medesimo che si è formato in capo al contribuente originario. A questo riguardo, sono irrilevanti le circostanze che i cessionari: a) fossero ignari dei reati commessi dai contribuenti originari; b) avessero opportunamente svolto ogni controllo previsto onde attestare la regolarità dei crediti acquistati.

Risultano così influenti – rispetto al sequestro impeditivo – anche le nuove disposizioni in materia di concorso del cessionario, dal momento che disciplinano la possibile esclusione della loro responsabilità, ma poiché tale sequestro colpisce la "cosa" (quindi il credito), tutti sono soggetti al rischio di una simile misura.

Una conferma si ricava anche dall'articolo 28 ter del Dl 4/2022, secondo cui il credito oggetto di sequestro dell'Autorità giudiziaria, può essere utilizzato, una volta cessati gli effetti del provvedimento, entro i termini ordina-

ri, aumentati di un periodo pari alla durata del sequestro medesimo. Con questa norma, il legislatore ammette l'adozione di una possibile misura cautelare anche nei confronti di un soggetto che potrebbe aver diritto all'utilizzo in compensazione del credito, una volta cessati gli effetti del vincolo.

Da escludere anche che la misura cautelare adottata si traduca in un surrogato sequestro per equivalente a danno di un terzo estraneo al reato, nel presupposto che il vincolo su una somma non può esattamente individuare il credito oggetto di reato. I provvedimenti che di regola vengono adottati individuano, infatti, i crediti derivanti da uno specifico soggetto, escludendo quindi una sorta di commistione con altre somme.

Alla luce di quanto detto, il cessionario del credito (banca, assicurazione, fornitore) estraneo alla frode può vedersi "sottrarre" la somma relativa al credito stesso. Anche escludendo che queste somme possano essere confiscate in caso di condanna, resta il fatto che i cessionari si trovano ad avere somme cautate per un tempo verosimilmente lungo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA