



Bonus edilizi, conti familiari in tilt per lo stop alle cessioni

«Sportello superbonus». Le storie di chi deve affrontare le conseguenze del Dl 11 in vigore dal 17 febbraio e non può più beneficiare del sconto dell'agevolazione direttamente in fattura

Interventi in edilizia libera già programmati, pagati in parte mesi fa, ma non ancora realizzati. Appartamenti in costruzione con preliminare firmato entro il 16 febbraio, ma non ancora registrato. Le domande dei lettori giunte ieri nel corso del videoforum «Sportello superbonus» hanno confermato tutte le criticità della nuova norma già evidenziate dal Sole 24 Ore. Purtroppo e inevitabilmente. Perché il decreto 11/2023 in vigore da venerdì scorso, 17 febbraio, stoppando cessioni di crediti e sconti in fattura a partire da quella data, ha creato di colpo una categoria di contribuenti «esodati», che hanno impegnato risorse per inseguire le agevolazioni e trovano ora la strada sbarrata. Sono fermi in un limbo, in attesa dei correttivi annunciati dal Governo.

C'è chi ha puntato sull'installazione di un impianto fotovoltaico da 27 mila euro, versando un acconto a luglio 2022, e puntando sullo sconto in fattura del 50%, ma ha visto le operazioni di montaggio rinviate via via fino alla prossima settimana: niente più sconto di 13.500 euro, perché i lavori non sono iniziati entro il 16 febbraio. Non potendo «scaricare» il bonus sull'impresa, il proprietario dovrà verosimilmente ridiscutere le condizioni della fornitura. E contare sulla propria capienza fiscale, con il rischio di perdere parte dell'agevolazione.

È una situazione emblematica delle difficoltà riscontrate dagli interven-

Domande & Risposte

1 Cedibili i crediti trasferiti prima del 17 febbraio

La stretta prevista a partire dal 17 febbraio 2023 dall'articolo 2 del Dl 11/2023 sulle opzioni di sconto in fattura o di cessione dei crediti edili riguarda tutti i crediti nei casseti fiscali dei fornitori o dei cessionari alla data del 17 febbraio 2023?

No. Considerando che per effettuare i trasferimenti dei crediti edili a terzi è necessario che i lavori siano «almeno iniziati» per i bonus diversi dal superbonus (circolare 16/E del 29 novembre 2021, paragrafo 1.2.2) ovvero che i lavori abbiano raggiunto un Sal di almeno il 30% per il superbonus, non possono essere interessati al blocco delle opzioni introdotto dal Dl 11/2023 i crediti che sono già stati trasferiti, prima del 17 febbraio 2023, ai cessionari

ma sicuramente dovrà essere predisposta la suddetta dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, in quanto questa autodichiarazione è già prevista per tutti i bonus edili dal provvedimento 2 novembre 2011, n. 149646, punto 1, non solo per descrivere l'intervento in edilizia libera agevolato, ma anche per indicare la «data di inizio dei lavori».

interventi agevolati con il bonus casa del 50% sulle singole unità immobiliari la nuova realizzazione su suolo privato di marciapiedi (pagina 43). Invece, fa ricomprendere tra gli interventi agevolati sulle parti comuni condominiali il rifacimento come preesistente del marciapiede su suolo privato (pagina 46). È considerata una manutenzione

3 Pannelli fotovoltaici senza necessità di Cila

Devo installare nella mia casa in campagna i pannelli fotovoltaici con il bonus casa. Ho fatto l'ordine e pagato la fattura di acconto. Posso fare la cessione del credito a terzi, anche se i lavori non sono ancora iniziati? Serviva la Cila?

L'installazione di pannelli fotovoltaici a servizio degli edifici viene effettuata in edilizia libera, se realizzata al di fuori dei centri storici (cioè al di fuori della zona A



straordinaria, detraibile al 50% anche per le singole abitazioni, la nuova pavimentazione esterna o la sua sostituzione della preesistente, modificando la superficie e i materiali (Guida alle ristrutturazioni dell'agenzia delle Entrate di luglio 2022, pagina 43).

ti medio-piccoli in edilizia libera, che si riferiscono per lo più alla detrazione per recupero edilizio del 50% o all'ecobonus. Così come il fotovoltaico, il problema tocca il cambio degli infissi o l'installazione di caldaie e pompe di calore: lavori la cui esecuzione arriva spesso a mesi di distanza dal preventivo e dal pagamento degli acconti (si veda «Il Sole 24 Ore» di ieri).

Altri casi riguardano le compravendite immobiliari. C'è chi a ottobre 2022 ha prenotato un appartamento in ricostruzione con diritto al sismabonus, e credeva di essersi assicurato lo sconto in fattura. A causa di alcuni ritardi in cantiere, però, ha siglato il preliminare d'acquisto il 2 febbraio scorso e non l'ha registrato entro il 16: niente più sconto di 81.600 euro, perché la firma del compromesso non vale. «Siamo nel panico, ci stanno rovinando», aggiunge la lettrice. Senza sconto, saltal'affare: in questo caso mancano le risorse per saldare l'importo; e, se anche ci fossero, sarebbe difficile recuperare in detrazione 16.320 euro all'anno (cinque rate).

Il nodo dei preliminari d'acquisto è particolarmente gravoso. E dunque molto sentito dai lettori. Che sottolineano un cortocircuito normativo: per registrare il preliminare, la legge dà 30 giorni di tempo. Mentre il nuovo decreto fissa altri paletti nel mezzo.

—D. Aq.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



(tramite la cessione) o ai fornitori (tramite lo sconto in fattura). Pertanto, questi crediti, presenti nei cassetti fiscali dei fornitori o dei cessionari, potranno continuare ad essere ceduti nel rispetto dei limiti dell'articolo 121 del decreto legge 34/2020.

2

Bonus casa da provare con atto sostitutivo

Come posso provare l'inizio dei lavori edili agevolati con il bonus casa se si tratta di un intervento in edilizia libera?

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 Dl 11/2023 non richiede particolari evidenze,

di cui al decreto del ministro dei Lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444). Quindi, non serviva la Cila, ma non essendo iniziati i lavori prima del 17 febbraio 2023 non è possibile cedere il credito a terzi.

4

Marciapiede esterno non detraibile

I primi di febbraio 2023 ho rifatto una rampa sul marciapiede esterno all'abitazione, su suolo privato. Posso cedere il credito relativo al bonus casa del 50% anche se non ho presentato la relativa Cila?

L'agenzia delle Entrate, nella Guida alle ristrutturazioni edilizie di luglio 2022, fa ricomprendere tra gli



Pertanto, il lavoro effettuato è classificato tra la manutenzione ordinaria e non consente di beneficiare del bonus casa, neanche in detrazione.

5

Nessuna stretta sulla super Ace

La stretta del Dl 11/2023 sulle cessioni dei crediti e gli sconti in fattura si applica anche alle cessioni dei bonus diversi da quelli edilizi, come, ad esempio, il credito d'imposta super Ace?

No, a differenza di quanto indicato nelle bozze circolate prima dell'approvazione del Dl 11/2023, la stretta non si applica alle cessioni dei bonus diversi da quelli edilizi, come, ad esempio, il credito d'imposta super Ace (articolo 19, comma 3, del Dl 73/2021) o i crediti energia e gas per la seconda metà del 2022 (articoli 6 e 7 del Dl 115/2023, articoli 1 e 2 del Dl 144/2022, articolo 1 del Dl 176/2022 e articolo 1, commi da 2 a 5 e commi 45 e 46, della legge 197/2022).

A cura di Luca De Stefani