

Superbonus, cessioni e sconti in bilico per i lavori aggiuntivi

Le esclusioni. A rischio blocco le Cilas in variante rispetto a comunicazioni presentate entro il 16 febbraio. Per le integrazioni che includono nuove opere potrebbe saltare la liquidazione immediata dei crediti

Giuseppe Latour

Interventi aggiuntivi, integrazioni, varianti. L'elenco, ormai lunghissimo, degli esclusi dalla partita delle cessioni dei crediti acquista ancora altri capitoli. Rischiano, così, di finire nel girone degli esodati anche quei lavori di superbonus comunicati al Comune dopo il fatidico termine del 16 febbraio, ma comunque agganciati a pratiche trasmesse prima sullo stesso edificio. In pratica, c'è un pericolo molto concreto di regimi asimmetrici di cessione e sconto all'interno di uno stesso cantiere.

A sottolineare per prima il problema è stata l'Ance, l'associazione dei costruttori, nel corso della sua audizione in commissione Finanze alla Camera sul decreto n. 11/2023, spiegando che «rispetto alla norma attuale, è necessario tutelare il progetto complessivo e quindi gli ulteriori interventi agevolabili che riguardano il medesimo edificio per i quali la presentazione di ulteriori Cila o di altro titolo abilitativo» avvenga successivamente all'entrata in vigore del decreto.

Dietro questa formula piuttosto intricata si nascondono due casi nella pratica molto frequenti. Il primo è quello di una Cilas arrivata nei termini indicati dal decreto blocca crediti, quindi entro il 16 febbraio. A questa comunicazione è possibile, in base alla legge, agganciarne un'altra per variare il suo contenuto. Si tratta, usando la definizione del modello, di

una variante che «costituisce integrazione» alla prima comunicazione. Se questa aggiunta arriva dopo il 16 febbraio, il decreto sembra escludere l'accesso alle vecchie regole su cessione e sconto per tutti gli interventi aggiuntivi rispetto al primo modello. In pratica, quindi, una parte del cantiere avrà accesso alla liquidazione immediata dei crediti, mentre una parte ne resterà esclusa.

Non è il solo caso a rischio. L'altra ipotesi analizzata dall'Ance riguarda i lavori condominiali. Pensiamo a una Cilas per lavori su parti comuni depositata entro il 16 febbraio, quindi in tempo per mantenere cessione dei crediti e sconti in fattura. Cosa avviene se a questo lavoro principale si aggancia una comunicazione per un lavoro trainato, su una singola unità immobiliare, dal 17 febbraio in poi? Anche in questo caso, il rischio di perdere la possibilità di liquidare immediatamente il credito per una quota dei lavori è altissimo. Si potrebbe, insomma, assistere a un cantiere con un regime doppio: una parte delle opere può andarsi a schiantare contro l'argine alzato dal Governo.

Sul punto - va detto - non ci sono chiarimenti: quindi è possibile che la norma venga interpretata anche in maniera differente. Di certo, però, i potenziali acquirenti dei crediti, seguendo un approccio restrittivo, difficilmente si assumeranno il rischio di comprare bonus sui quali c'è qualche margine di dubbio.

Si spiega così, allora, la richiesta



Il termine.

Il decreto n. 11/2023 ha indicato il 16 febbraio come data limite per restare nel vecchio regime

dell'Ance in audizione: «È necessario salvaguardare la possibilità di avvalersi delle opzioni di cessione e sconto fattura in tutte quelle ipotesi in cui, successivamente alla presentazione della prima richiesta di titolo edilizio, e dopo l'entrata in vigore del Dl 11/2023, sia necessario presentare nuove pratiche edilizie al fine di eseguire sul medesimo immobile gli ulteriori interventi, anche in variante al progetto, che risultino comunque correlati alla realizzazione dell'intervento complessivo e siano funzionali ai fini della fruizione dei bonus». Bisogna allineare le regole per creare una disciplina omogenea.



Il caso riguarda anche i lavori su singole unità agganciati a una Cilas condominiale arrivata entro i termini