

undefined

Cambia il superbonus: proroga per le villette, più tempo per le cessioni e detrazioni in 10 anni

Agevolazioni casa. La Camera approva il Dl 11, si punta all'ok sprint al Senato. Arriva l'attestazione per sostituzione d'infissi e caldaie in edilizia libera. Più forte lo scudo da responsabilità solidale per chi acquista in buona fede

Giuseppe Latour
Giovanni Parente

Inizia il nuovo capitolo della lunga storia dei bonus edilizi. La legge di conversione del decreto Cessioni (Dl 11/2023), approvata ieri alla Camera, ha iniziato il suo percorso con l'obiettivo di ammorbidire lo stop alla cessione del credito e allo sconto in fattura, partito lo scorso 17 febbraio. A questo, con il passare dei giorni, si sono aggiunti però molti altri obiettivi: la proroga per le villette, soprattutto, ma anche l'allungamento del periodo di fruizione del superbonus e il chiarimento di diverse regole di applicazione dubbia.

Così, adesso la norma che approda al Senato per un via libera sprint (il testo è atteso già oggi in Aula a Palazzo Madama e la pratica, complice la pausa pasquale, è destinata a chiudersi domani con il voto di fiducia) assomiglia a un ennesimo tagliando alla materia delle agevolazioni per la casa. E non è detto che sia l'ultimo. Dal relativo decreto alla Camera, Andrea de Bertoldi (Fdi), arriva, infatti, un impegno a «lavorare fin dalle prossime settimane, in sintonia con il mondo produttivo, a una nuova misura sul settore edilizio e della sostenibilità, che sia finalmente equa ed efficace per lo sviluppo e la crescita del nostro Paese». Il tutto in uno scenario che punta alla riapertura del mercato delle cessioni, anche attraverso la nuova società veicolo con capofila Enel X (si veda la pagina 9).

1

LO SPOSTAMENTO

Proroga al 30 settembre per le spese sulle villette

Il pezzo forte tra le modifiche inserite nel testo (e anche quella meno attesa alla vigilia) è la proroga della scadenza fissata a fine marzo per portare in detrazione al 10% le spese relative alle unità unifamiliari e a quelle indipendenti. I rallentamenti di questi mesi, dovuti per esempio ai ritardi nelle consegne dei materiali, hanno suggerito la necessità di uno spostamento. Non si tratta di lavori nuovi: resta fermo il requisito di avere effettuato almeno il 30% degli interventi alla data del 30 settembre 2022, ma ci sarà più tempo per effettuare i bonifici e portare avanti i cantieri. Ci saranno sei mesi in più, fino al 30 settembre del 2023, dal vecchio termine del 31 marzo.

2

LE OPZIONI

Più tempo per le cessioni delle spese del 2022

Sono salve le cessioni relative a spese del 2022, anche se con il pagamento di una sanzione di 250 euro a partire dal 1° aprile. Tra gli emendamenti inseriti nel Dl 11/2023 c'è anche la pos-

sibilità di effettuare la comunicazione entro il 30 novembre, nel caso in cui il contratto di cessione non sia stato concluso alla data del 31 marzo 2023. Una possibilità che sarà consentita se la cessione è eseguita a favore di banche e intermediari finanziari iscritti all'albo previsto dall'articolo 106 del Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, società appartenenti a un gruppo bancario iscritto al relativo albo, imprese di assicurazione e autorizzate ad operare in Italia. La deadline dell'esercizio della remissione in bonis è il 30 novembre, ma la comunicazione dell'opzione viaggerà con il pagamento della sanzione di 250 euro.

3

SPALMACREDITI

Detrazioni in dieci anni per il superbonus

Lo stop alla cessione del credito e allo sconto in fattura ha messo diversi contribuenti nell'impossibilità di portare in detrazione nella dichiarazione dei redditi un livello di sconti come quello generato dal superbonus per le unifamiliari: siamo sopra i 100mila euro di detrazione, in base alle medie dell'Enea. La via d'uscita studiata in commissione Finanze alla Camera prevede che, solo per le spese 2022 del 10%, sarà possibile recuperare in dieci anni, anziché in quattro, la detrazione. In questo modo, si abbassa la rata annuale. L'opzione per l'allungamento è irrevocabile e dovrà essere esercitata nella dichiarazione 2024. In questo modo, bisognerà stare fermi un anno. Chi indica la rata già nel 2023 perde la possibilità di spalmarla la detrazione. In aggiunta a questo meccanismo, è stata estesa la possibilità per chi compra i crediti di optare per l'utilizzo in dieci anni: dal solo superbonus sarà applicabile anche al bonus barriere e al signabonus. Inoltre, potrà essere usata anche per i crediti formati entro il 31 marzo (non più entro fine ottobre 2022).

4

LA SALVAGUARDIA
Crediti convertibili in titoli di Stato

Salvaguardia con i titoli di Stato riservata ai crediti acquisiti da banche, intermediari finanziari e assicurazioni. Per questi soggetti che hanno esaurito la propria capienza fiscale scaterà, infatti, la possibilità di utilizzare i crediti per sottoscrivere emissioni di buoni del Tesoro poliennali da almeno dieci anni per un totale fino al 10% dei crediti scontati annualmente. La misura vale per gli interventi effettuati fino al 2022. Il primo utilizzo della «clausola Btp» potrà essere effettuato in relazione alle emissioni ordinarie effettuate dal 1° gennaio 2028. L'attuazione passerà da provve-

dimenti di Entrate e ministero dell'Economia, sentita la Banca d'Italia. L'obiettivo è evitare nuovi incagli di crediti.

5

IL CHIARIMENTO

Compensazioni anche con i debiti previdenziali

La compensazione potrà avvenire «anche tra debiti e crediti nei confronti di enti impositori diversi». Passa da questa formula, molto tecnica, la soluzione al caso creato da alcune sentenze di giudici del lavoro che, nelle scorse settimane, avevano bloccato la possibilità di compensare i crediti di natura tributaria con i debiti contributivi e assistenziali. L'obiettivo da raggiungere è spingere la linea «ampia», indicata in diverse occasioni dall'agenzia delle Entrate con i suoi documenti di prassi. I crediti fiscali (legati a lavori edilizi, ma non solo) potranno essere utilizzati per pagare sia i debiti strettamente tributari che quelli legati ad altre prestazioni, come quelle previdenziali e assistenziali.

6

IL TETTO
Soa, soglia calcolata per singolo appalto

La soglia di 516mila euro per i lavori che richiedono l'obbligo dell'attestazione Soa richiesta alle imprese esecutrici deve essere calcolata facendo riferimento a ogni contratto di appalto e a ogni contratto di subappalto. E quanto prevede una norma di interpretazione autentica tra quelle inserite nella conversione del decreto cessioni. Sempre nella stessa materia, con un'altra modifica - anch'essa di interpretazione autentica - si prevede che per i contratti di appalto e di subappalto stipulati tra il 21 maggio 2022 e il 31 dicembre 2022, occorre essere in possesso della qualificazione Soa o documentare al committente o all'impresa appaltatrice l'avvio delle pratiche per ottenere l'attestazione solo entro il 1° gennaio 2023, non prima. In questo modo, il Parlamento conferma le indicazioni già fornite dall'agenzia delle Entrate.

7

GLI ALTRI CHIARIMENTI
I Sal sono facoltativi per i bonus minori

Per gli interventi diversi dal superbonus, la liquidazione dei lavori in base agli stati di avanzamento è soltanto una facoltà e non un obbligo: viene



Verso l'approvazione definitiva. La conversione definitiva del Senato potrebbe arrivare domani con la fiducia

così chiarito un dubbio nato in seguito ad una sentenza della Cassazione. Chiarendo un caso creato da indicazioni delle Entrate a livello locale, si spiega, poi, che l'indicazione delle spese sostenute per il rilascio del visto di conformità, nel computo metrico e nelle asseverazioni di congruità delle spese, è una mera facoltà e non un obbligo. Ancora, il contribuente potrà avvalersi della remissione in bonis anche per l'asseverazione di efficacia degli interventi per la riduzione del rischio sismico, per i sismobonus e superbonus (il cosiddetto allegato B).

8

EDILIZIA LIBERA
Arriva l'attestazione per infissi e caldaie

Passando allo stop per le cessioni dei crediti e lo sconto in fattura, questo resta ma arrivano diverse correzioni. La soluzione elaborata dalla Camera sul fronte dell'edilizia libera prevede che, nel caso in cui non ci sia stato an-

Per incentivare gli acquisti di banche e assicurazioni prevista anche la conversione in Btp

Eliminato il requisito del preliminare per i bonus acquisti: farà fede la richiesta del titolo abilitativo

Comunicazione delle spese 2022 fino al 30 novembre ma si dovrà pagare la sanzione di 250 euro

cora l'avvio dei lavori entro il 16 febbraio, si proceda per una strada diversa per mantenere cessione e sconto. Sarà, cioè, necessario provare l'esistenza di un accordo tra le parti. In primo luogo si guarderà al pagamento dell'acconto: se questo è arrivato entro il 16 febbraio, restano cessione e sconto. In assenza di un acconto, l'esistenza di un accordo vincolante «deve essere attestata sia dal cedente o committente, sia dal cessionario o prestatore, mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà». Una dichiarazione sostitutiva che si porterà dietro la responsabilità penale.

9

GLI ACQUISTI
Salvi i preliminari non registrati

Altra soluzione arriva al caso dei bonus acquisti (come il sismobonus o il bonus 50%) per i quali, alla data del 16 febbraio, non ci fosse ancora il preliminare di acquisto registrato, richiesto finora dal decreto legge. Il requisito del preliminare sparisce. Al suo posto, si guarderà alla data di presentazione della richiesta «di titolo abilitativo» per l'esecuzione dei lavori edilizi. Nel caso in cui sia arrivata entro il 16 febbraio, restano cessione dei crediti e sconto in fattura. Questa possibilità, di fatto, sposta molto indietro l'asticella del requisito ed estende il perimetro delle cessioni.

10

LE ECCEZIONI
Si allunga l'elenco delle deroghe allo stop

Tra le modifiche approvate dalla Camera arrivano anche diverse salvaguardie, a partire da quella in materia di barriere architettoniche:

il divieto di cessione e sconto in fattura non si applicherà ai lavori che accedono al bonus per la rimozione di barriere al 75 per cento. Ancora, vengono esclusi gli immobili danneggiati dai terremoti successivi al 1° aprile del 2009, ma anche quelli nelle zone colpite dall'alluvione nelle Marche. Lo stop alle cessioni, poi, non produrrà effetti su Iacp, Onlus e cooperative di abitazione. E non toccherà neanche i progetti di riqualificazione urbana già avviati. Nei Comuni collocati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 non ricadono nel blocco i lavori effettuati a valle di piani di riqualificazione che siano stati approvati dalle amministrazioni locali prima dell'entrata in vigore del decreto (il 17 febbraio).

11

LE VARIANTI

Cessioni confermate per i lavori aggiuntivi

Effetti ridotti per i lavori aggiuntivi, inseriti in corsa in un progetto di ristrutturazione. La presentazione di un progetto in variante alla Cila o al diverso titolo abilitativo richiesto «in ragione della tipologia di interventi edilizi da eseguire» non ha rilevanza «ai fini del rispetto dei termini previsti». Quindi, per misurare gli effetti della scadenza del 16 febbraio, si guarda alla prima Cilas e non a quelle successive, comunicate per variare il cantiere. In sostanza, le varianti successive al 16 febbraio non ricadono nello stop alle cessioni. Lo prevede una norma di interpretazione, chiesta soprattutto dalle imprese di costruzioni, approvata nel corso del passaggio del decreto in commissione Finanze alla Camera. Viene stabilito anche come, con riferimento agli interventi su parti comuni di proprietà condominiale, non rileva l'eventuale nuova deliberazione assembleare di approvazione della variante.

12

I DOCUMENTI
Potenziato lo scudo anti responsabilità

Rafforzato lo scudo che protegge dall'attivazione della responsabilità solidale. Nel decreto entra, infatti, una correzione che amplia lo scudo anti responsabilità, a favore di un numero più ampio di soggetti. La strada è doppia per arrivare all'esclusione per legge dalla responsabilità solidale tra cedente e cessionario. La prima è che chi compra il credito sia in possesso di una lunga lista di documenti, elencati dal decreto cessioni; la seconda, valida finora solo per i correntisti professionali che possono comparare dalle banche, è che l'istituto gli rilasci un'attestazione di possesso dei documenti di verifica del credito. La seconda strada ora si estende in modo consistente e diventa applicabile a tutti i cessionari che acquistano i crediti d'imposta da una banca, da una società di un gruppo bancario o da una quotata. In aggiunta, viene anche allungato e chiarito l'elenco dei documenti che vanno acquisiti al momento della cessione.

Nella lista entrano due voci: il contratto di appalto sottoscritto tra il soggetto che ha realizzato i lavori e il committente e, nel caso di interventi di riduzione del rischio sismico, l'asseverazione che attesta l'efficacia degli interventi. Viene, poi, aggiunta la visura storica dell'immobile all'elenco. E viene specificato l'utilizzo dei documenti anticriackaggio (che non dovranno essere rilasciati dai professionisti) e dei documenti legati ai lavori di efficientamento energetico.

© RIPRODUZIONE RISERVATA