

Sal, cessioni e bonifici: 10 risposte sull'ultimo sprint del superbonus

Immobili. Da gennaio la maxi agevolazione passa al 70% e salta per le villette ma restano ancora molte incertezze in vista del completamento delle opere

Luca De Stefani
Giorgio Gavelli
Giuseppe Latour

Pochi giorni ancora per mettere in fila gli ultimi adempimenti, pagare le fatture, chiudere in qualche caso i lavori o programmare le strade alternative per il 2024. Il superbonus si prepara, salvo sorprese, a un ritorno alla normalità. Per evitare errori, analizziamo le situazioni più frequenti che contribuenti, imprese e professionisti si troveranno ad affrontare in questi ultimi giorni dell'anno.

1

REGOLE GENERALI
Quali sono le scadenze di fine anno e come si recuperano le spese di superbonus?

Il superbonus al 110% e al 90% scade a fine anno. Per i lavori effettuati nel 2024, quindi, ci sarà l'agevola-

zione del 70% in condominio, mentre nelle villette e nelle unifamiliari bisognerà orientarsi su altri sconti, perché il superbonus non ci sarà più. Le regole per recuperare le agevolazioni sulle spese cambiano se si sfruttano le detrazioni in dichiarazione o se, invece, si utilizzano cessione del credito e sconto in fattura. Nel primo caso, si guarda solo all'effettuazione delle spese con bonifico parlante, che si possono anticipare rispetto alla realizzazione dei lavori: attenzione, però, a eventuali contenziosi con le imprese in caso di ritardi o di lavori non conformi. Nel secondo caso, quello di cessione e sconto in fattura, bisognerà effettuare un Sal, allineando i pagamenti all'avanzamento effettivo dei lavori realizzati. Non si potranno, quindi, anticipare le spese.

Sostituzione degli infissi al 110% solo se i lavori sono eseguiti insieme a quello principale cioè al lavoro «trainante».

2

ADEMPIMENTI
Quali attività bisogna svolgere entro dicembre per beneficiare del 110% o del 90%, se l'intervento è ultimato?

Se gli interventi agevolati con il superbonus sono ultimati, è necessario entro la fine del 2023: ricevere le fatture di saldo e pagarle con bonifico parlante, dopo aver ricevuto dalle imprese l'eventuale Durc di congruità della manodopera relativamente ai lavori edili; per l'isolamento termico, ottenere le schede tecniche dei materiali isolanti; ottenere, in base all'intervento effettuato, le schede tecniche dei materiali e dei componenti edilizi impiegati e, se prevista, marcatura CE con relative dichiarazioni di prestazione (DoP) e le dichiarazioni di conformità degli impianti e il libretto di impianto; per il super ecobonus, ottenere la relazione techni-



In scadenza. Ultimi giorni per approfittare del superbbonus al 110% pieno che dal 2024 si riduce al 70% (ma solo nei condomini)

ca; per il super ecobonus, far predisporre l'Ape post intervento, con il miglioramento di almeno due classi energetiche o il raggiungimento della massima possibile; comunicare la fine dei lavori allo sportello unico del Comune, in base alla pratica edilizia; per il super sismabonus, far presentare allo sportello unico del Comune l'asseverazione di riduzione del rischio sismico (non necessariamente di almeno una o due classi); per l'eventuale installazione degli impianti fotovoltaici e per i sistemi di accumulo, acquisire il contratto di «ritiro dedicato» di durata quinquennale con il Gestore dei servizi energetici (Gse). Per il super ecobonus, far presentare da un tecnico abilitato all'Enea, entro 90 giorni dalla fine dei lavori, l'asseverazione dei requisiti tecnici e l'attestazione della congruità delle spese.

3

INTERVENTI COLLEGATI
Quali regole vanno rispettate per i lavori trainati?

Gli interventi trainati (ad esempio, la sostituzione degli infissi) fruiscono dell'aliquota del superbonus se eseguiti «congiuntamente» ai lavori trainanti. La regola da rispettare è quella secondo cui «le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti». Questo concetto, riportato in molte circolari delle Entrate, non deve essere travisato, pena la perdita dell'aliquota maggiorata. Non serve attestare (da parte dell'impresa esecutrice) che il lavoro trainato era terminato prima o in concomitanza con l'intervento trainante, perché non è questo che conta, ma contano i pagamenti (o la data di invio della fattura elettroni-

ca allo Sdi in caso di sconto integrale in fattura). Pertanto, mentre l'intervento trainante può essere fatturato e pagato anche successivamente alla fine lavori (purché ovviamente all'interno del periodo agevolato), per l'intervento trainato occorre rispettare l'ulteriore condizione che il pagamento deve intervenire prima della data a cui il tecnico fa riferimento per l'attestazione di fine lavori. In caso di sconto in fattura integrale, per data di pagamento si deve intendere l'invio della fattura elettronica allo Sdi. Non rispettando queste accortezze, il trainato non può godere della maggiorazione di aliquota ma solo (nel rispetto dei requisiti) del bonus ordinario di riferimento.

4

AVANZAMENTO LAVORI
Quando conviene effettuare l'ultimo Sal?

Se entro il 31 dicembre non è possibile terminare i lavori di superbonus e si desidera trasferire il credito tramite la cessione e lo sconto in fattura, al 31 dicembre 2023 è possibile effettuare un Sal, tramite un'asseverazione, se sono stati effettuati lavori pari o superiore al 30% «del medesimo intervento» (con calcolo separato tra super ecobonus e super sisma bonus). L'indicazione è di effettuare l'ultimo Sal il più tardi possibile, per comprendere il massimo numero di lavori. Nonostante la norma preveda che per il superbonus gli stati di avanzamento dei lavori non possano essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno di essi «deve riferirsi ad almeno» il 30% «del medesimo intervento», l'Enea non consente di effettuare il secondo Sal, se il primo Sal è stato superiore al 60%. In questi casi, consente di inviare l'asseverazione solo

per la fine lavori (problema sollevato il 14 marzo 2023 dal Sole 24 Ore, ma non ancora risolto). Per calcolare il 30%, non rileva l'eventuale circostanza che gli interventi siano realizzati in periodi d'imposta diversi.

5

LE UNIFAMILIARI

Quali sono le indicazioni per una villetta che al 31 dicembre non chiuderà l'intervento?

Il superbonus per villette e immobili indipendenti terminerà con i pagamenti effettuati entro il 31 dicembre. Al di là delle problematiche di allineamento che si creano in caso di sconto in fattura o cessione del credito, la data del 31 dicembre non è una data che deve necessariamente comportare la "fine lavori". È la stessa Agenzia a ricordare che, chiuso il periodo del superbonus, i contribuenti possono «indipendentemente dalla data di effettuazione degli interventi» avvalersi delle detrazioni ordinarie sismabonus, ecobonus e bonus casa «nei limiti e alle condizioni previsti dalla normativa di riferimento». Si potrà, ad esempio, realizzare interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione con il bonus casa al 50% sino a 96mila euro (ancora per tutto il 2024), rammentando che questo plafond di spesa non è cumulabile (e quindi non è neppure aggiuntivo per interventi già agevolati) con il sismabonus ordinario e super. Nuovi e diversi interventi, realizzati e pagati in periodi d'imposta diversi, hanno plafond autonomi. Il sismabonus ordinario (anche in versione acquisti) prosegue sino a fine 2024. Sino a tutto il 2025 sono possibili interventi di eliminazione delle barriere architettoniche, con

un plafond che è autonomo rispetto agli altri. Gli interventi ecobonus possono essere agevolati se pagati nel corso del 2024, con i tradizionali limiti di detrazione che corrispondono a limiti di spesa variabili a seconda dell'intervento. Si tratta, quindi, di un ritorno al passato, a prima dell'epoca superbonus.

6

IL PASSAGGIO
È possibile transitare sui bonus minori dal superbonus? Come?

La disciplina del superbonus non individua, in linea di principio, delle nuove categorie di intervento ma richiama più volte le regole dell'ecobonus e quelle del sismabonus. Solo su alcuni aspetti la disciplina superbonus è più "esigente" (ad esempio il miglioramento di almeno due classi energetiche), per cui nella assoluta maggioranza dei casi gli interventi ammissibili al superbonus hanno (anche) tutte le caratteristiche per accedere ai bonus minori. Così accade, ad esempio, per gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda: in sostanza, il capotto termico, che potrà avere anche agevolazioni al 70-75 per cento. Il passaggio sembrerebbe, quindi, teoricamente possibile, ma vanno risolti



due problemi. Il primo è quello dei provvedimenti edilizi (Cilas, Scia preesistente o di nuova presentazione), che devono (ove possibile) essere gestiti in modo da non perdere il superbonus sulle spese già sostenute sino al 2023. Il titolo, in sostanza, non andrà "chiuso". Il secondo è quello della gestione dei massimali di spesa (o di detrazione), generalmente unici per intervento, anche se realizzato in più annualità. Con una risposta ad interpellò (n. 292/2023) è stato sostenuto il passaggio, nell'ambito dello stesso intervento, dal superbonus antisismico al bonus eliminazione barriere architettoniche, distinguendo le spese in base all'anno di sostenimento. A ciascuna delle due agevolazioni è stato riconosciuto integralmente il proprio tetto di spesa. È un precedente confortante ma che non copre tutte le ipotesi.

7

IL CASO
Nell'ipotesi di un superbonus condominiale che al 31 dicembre 2023 sia a metà, chiudendo la Cilas senza avere terminato gli interventi si perde l'agevolazione?

Sì, in questo caso si perdono le agevolazioni relative al superbonus, perché mancherebbero tutti gli adempimenti finali, relativi alla pratica edilizia aperta. Il consiglio è di terminare i lavori con la Cilas aperta, ricordando che in caso di lavori a cavallo d'anno, tra il 2023 e il 2024, con acconti pagati nel 2023 per il superbonus, ma senza esercizio dell'opzione per la cessione o sconto in fattura, è possibile la detrazione della prima rata di quattro nel 2024, senza predisporre l'atte-



stazione di non ultimazione lavori, senza dovere presentare le asseverazioni dei requisiti tecnici, senza dovere presentare le asseverazioni di congruità delle spese, apponendo il visto di conformità nei modelli dichiarativi per gli acconti pagati nel 2023. Invece, se si desidera esercitare l'opzione per la cessione o lo sconto in fattura, è necessario presentare le asseverazioni dei requisiti tecnici relative al Sal effettuati; presentare le asseverazioni di congruità delle spese; apporre il visto di conformità nella comunicazione di opzione.

8

LE PROSPETTIVE
Nel 2024 cessione e sconto resteranno per qualche cantiere?

Al netto di eventuali modifiche, nel 2024 per le opzioni di cessione del credito e di sconto in fattura si applicheranno le regole introdotte dal 17 febbraio 2023. Le opzioni saranno ancora possibili, se prima del 17 febbraio scorso nei condomini era già stato deliberato l'intervento ed era già stata presentata la Cilas (o la Cila o altro titolo abilitativo) oppure per le demolizioni e ricostruzioni degli edifici era già stata presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo. Anche per i bonus ordinari nel 2024 si potranno effettuare queste opzioni, ad esempio, se entro il 16 febbraio 2023 era già

stata «presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario» (quindi, indipendentemente dall'inizio dei lavori) oppure, per gli interventi in edilizia libera, se entro questa data erano già iniziati i lavori o, in caso contrario, era «già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori». Infine, come quest'anno, anche nel 2024 saranno ancora possibili le opzioni di cessione del credito o di sconto in fattura per le spese sostenute per gli interventi eliminazione di barriere architettoniche, agevolati con la detrazione Irpef o Ires del 75 per cento.

9

MESSA IN SICUREZZA
Dal 2024 è possibile optare liberamente per il sismabonus o per il super sismabonus?

Per gli interventi ammessi al sismabonus, c'è un problema. Secondo l'agenzia delle Entrate se il contribuente ha le caratteristiche per fruire del superbonus non può "accontentarsi" del sismabonus ordinario. Questa impostazione si basa sul testo della norma istitutiva del superbonus, secondo la quale per gli interventi di messa in sicurezza antisismica l'aliquota delle detrazioni «è elevata al 110%» nell'arco temporale di applicazione del superbonus. Tuttavia questa alternativa aveva un senso quando l'aliquota «era elevata» al 110% ovvero al 90%. Ma quando il superbonus scende al 70% (lavori condominiali pagati nel 2024) o addirittura al 65% (lavori condominiali pagati nel 2025), le aliquote ordinarie sono maggiori di quelle superbonus, per cui quella che dovrebbe essere la detrazione "super-maggiorata"

è, in realtà, meno conveniente. Non crediamo che, nelle intenzioni del legislatore, ci fosse una penalizzazione dei condomini, che per di più emerge da una interpretazione e non da un preciso dato testuale normativo. Il punto va chiarito prima possibile, anche perché non interessa solo gli interventi di sicurezza sismica condominiali, ma anche quelli posti in essere dal singolo proprietario negli edifici da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate e quelli realizzati da Onlus e da altri Enti del terzo settore (Odv e Aps).

10

LE MODIFICHE
Esiste la possibilità di un ulteriore cambio di regole all'ultimo minuto?

Gli ultimi giorni di dicembre andranno affrontati facendo attenzione a possibili cambiamenti normativi. Va detto che sono sempre più difficili: il Governo finora li ha sempre esclusi e, per questo, non entreranno nella legge di Bilancio. L'ultimo approdo possibile, a questo punto, è il decreto Milleproroghe, in approvazione tra Natale e Capodanno. Le misure proposte in questi giorni sono due. La prima è una proroga che, laddove dovesse arrivare, avrà un arco temporale ridotto (due-tre mesi) e non riguarderà tutti i cantieri ma solo i condomini con un avanzamento già rilevante (almeno il 60-70%). La seconda misura punta a consentire l'emissione di un Sal straordinario al 31 dicembre, per comprendere tutte le spese dell'anno nelle cessioni e negli sconti in fattura al 90-110 per cento. In questo Sal straordinario sarebbe possibile inserire anche le fatture inviate allo Sdi entro il 12 gennaio.