



09/03/2023

TEMI:

- Ristrutturazioni e bonus edilizi

UNIONE SARDA

SUPERBONUS

Detrazioni fiscali del:

- 90% nel 2023
- 70% nel 2024
- 65% nel 2025

Su interventi "trainanti" di:

- ✓ Isolamento termico (cappotto dell'edificio)
- ✓ Sostituzione di caldaie e pompe di calore con impianti più efficienti

In aggiunta sono ammessi alcuni interventi "trainati"

- ✓ Installazione impianti fotovoltaici
- ✓ Installazione di colonnine per la ricarica di veicoli
- ✓ Sostituzione infissi

Sconto in fattura addio, sette milioni di persone escluse dal Superbonus

Il Superbonus cambia pelle. Se da un lato è giusto salvaguardare i conti dello Stato e ovviare al problema della gigantesca massa di crediti generata dalle agevolazioni del 110%, la tagliola decisa dal Governo con l'addio allo sconto in fattura cancella la possibilità di avere gli incentivi per una fascia consistente di cittadini.

Non solo si bloccano gli sconti in fattura, ma alcune persone restano escluse dalla possibilità di utilizzare le agevolazioni perché non pos-

sono usufruire di crediti fiscali. Si parla di sette milioni di persone che ricadono ad esempio nelle categorie dei cosiddetti incapienti e di coloro che sono sottoposti al regime forfettario. Per loro, senza sconto in fattura e quindi senza un'azienda che si fa carico di "smaltire" il credito fiscale, niente agevolazioni. Qualche soluzione, tuttavia, potrebbe trovarsi: ad esempio se si ha un parente che presenta la dichiarazione dei redditi.

Forfettari

Oltre a coloro che sono rimasti nel limbo dei lavori programmati ma non ancora iniziati, ad esempio, tra gli esclusi ci sono i contribuenti forfettari. Circa 2,1 milioni di persone che, per il particolare regime a cui sono sottoposti (forfettario come dice la parola stessa), non possono godere di detrazioni Irpef. Per loro, dunque, il regime agevolato esclude la possibilità di ottenere i rimborsi dal fisco sulla dichiarazione dei redditi, per cui l'unica possibilità era quella del sconto in fattura, che non esiste più.

Incapienti

Altra categoria di esclusi dal Superbonus è certamente quella dei cosiddetti incapienti, ossia coloro che hanno un'imposta netta paria a zero dopo la detrazione da lavoro oppure dalla pensione. Sono 4,9 milioni di persone che con il meccanismo della cessione del credito potevano così usufruire dello sconto fiscale che ora dovranno dimenticare.

I condomini

Se questo è un problema singolo per le abitazioni unifamiliari, diventa un ostacolo collettivo nel caso dei condomini. Infatti, basta che ci siano soggetti incapienti o forfettari all'interno di un palazzo, ad esempio, che diventa difficile scontare il credito fiscale. E questo vale sia per i lavori che inizieranno e sia per quelli avviati ma non ancora conclusi e per i quali lo sconto in fattura non è applicabile integralmente (nelle prossime pagine vedremo che ci sono vari casi del genere).

Residenti all'estero

Infine, una categoria penalizzata è anche quella di chi vive all'estero ed è iscritto all'Aire, l'anagrafe dei residenti all'estero, che quindi versa le tasse nel Paese dove risiede. In sostanza, non avendo contributi da scontare o da versare al nostro Fisco, non potranno più usufruire delle agevolazioni perché la cessione del credito non è praticabile.

L'escamotage

L'unico modo per superare il blocco è quello di avere la fortuna che un familiare presenti la dichiarazione dei redditi e possa dunque usufruire degli sconti, sempre che sia residente nell'abitazione oggetto dei lavori o sia in qualche modo cointestatario ad esempio di diritti reali sull'immobile. (g. d.)

LE NOVITÀ

STOP allo sconto in fattura per il Superbonus 110% e gli altri ecobonus

Lavori già avviati

Potranno continuare a usufruire dello sconto in fattura purché rispettino le scadenze previste per il termine dei lavori fissato per villette e condomini

Lavori non avviati alla data del 17 febbraio

Niente sconto in fattura a meno che non sia stata già presentata la Citas e deliberati i lavori in caso di condominio

Restano fuori dalle agevolazioni**FORFETTARI**

Soggetti che hanno un regime fiscale speciale e non godono di detrazione Irpef

INCAPIENTI

imposta netta pari a zero dopo la detrazione da lavoro o pensione

ISCRITTI ALL'AIRE

l'anagrafe dei residenti all'estero

RIPRODUZIONE RISERVATA



**Il decreto del Governo
non elimina le agevolazioni
ma restringe la platea
di chi ne potrà usufruire
nei prossimi mesi**

Addio al Superbonus per migliorare l'efficienza energetica delle abitazioni ma non per tutti. La data del 16 febbraio segna uno spartiacque tra chi, i più fortunati, hanno usufruito del Superbonus negli anni passati, e chi è ancora alle prese con l'avvio dei lavori per far crescere di almeno due gradi la classe energetica della propria abitazione e forse non potrà avere gli sconti così come accaduto fino a un mese fa. Il Governo, con il decreto approvato il 16 febbraio, infatti, ha deciso di dire basta allo sconto in fattura e alla cessione del credito (chiudendo di fatto la possibilità di fare i lavori senza anticipare le risorse oppure anche per chi non presenta la dichiarazione dei redditi), senza eliminare le agevolazioni, seppure con percentuali più ridotte (ora si parla dal 90%), ma in sostanza restringendo molta la platea di chi potrà utilizzarlo. Vediamo perché.

Addio 110%

Intanto, non sarà più possibile usufruire della percentuale del 110% a meno che non siano stati già avviati i lavori e rispettate alcune scadenze dello scorso anno. I condomini, ad esempio, potranno ancora usufruire del Superbonus 110% con lo sconto in fattura, a patto che i lavori siano stati deliberati entro il 24 novembre scorso ed entro il 25 dello stesso mese sia stata presentata la Cilas (la Comunicazione di inizio lavori asseverata). Lo stesso discorso è valido per le abitazioni (fino a quattro) appartenenti a un unico proprietario. In questo caso, le vecchie regole rimangono valide per l'intero 2023 se è stata presentata la Cilas entro il 25 novembre del 2022. Così come il 110% resta valido per i proprietari di una villetta o di un'abitazione unifamiliare che ha già avviato i lavori e li concluderà entro il 31 marzo (salvo un'eventuale proroga in sede di conversione del decreto), ma al 30 settembre aveva già effettuato o almeno il 30% delle opere. Chi non rientra in questi requisiti dovrà dire addio allo sconto in fattura e all'agevolazione del 110%.

Incentivi al 90%

Nell'anno in corso, tuttavia, si potrà usufruire dell'agevolazione del 90% con anche lo sconto in fattura per chi ha deliberato in assemblea (se si tratta di condomini) di avviare i lavori e richiesto la Cilas entro il 16 febbraio scorso. In questo caso, se i lavori erano partiti a fine 2022, ma dopo la data di novembre, i lavori effettuati lo scorso anno saranno agevolati al 10% mentre quelli del 2023 al 90%. Chi invece ha deliberato i lavori dal 17 febbraio in poi potrà chiedere al Fisco la restituzione del 90% di quanto speso ma senza sconto in fattura, con un rimborso sulla dichiarazione dei



Bonus e sconto in fattura Chi si salva dalla tagliola decisa il 16 di febbraio

redditi in dieci anni. Lo stesso discorso vale per gli edifici (sempre fino a quattro) di proprietà di una stessa persona.

Abitazioni unifamiliari

Anche nel caso di abitazioni singole, il Superbonus al 110% sarà ancora utilizzabile con lo sconto in fattura solo se si concluderanno i lavori entro il 31 marzo (salvo proroga) e se al 30 settembre scorso era stato effettuato almeno il 30% delle opere. In caso contrario niente Superbonus, mentre si avrà diritto al 90% con la possibilità di sconto in fattura e cessione del credito se la Cilas è stata presentata entro la data del 16 febbraio. In questo caso, tuttavia, ci sono anche altri due requisiti da rispettare:

l'abitazione deve essere qualificata come principale e chi fa i lavori non deve avere un reddito superiore ai 15 mila euro annuali (il calcolo va effettuato con il quoziente familiare). Se invece la Cilas è stata presentata dal proprietario o da chiunque abbia un diritto reale sull'immobile (quindi usufruttuario o nudo proprietario) dal 17 febbraio in poi non si avrà diritto alla cessione del credito ma soltanto all'agevolazione del 90% che potrà essere restituita in dieci anni con la dichiarazione dei redditi.

La scadenza

Va ricordato poi che per i condomini il termine ultimo per effettuare i lavori agevolati con la percentuale del 110%, a prescindere

da sconto in fattura o altre forme di restituzione, è fissato al 31 dicembre 2023. Dopo quella data gli incentivi per i lavori di efficientamento energetico scenderanno al 70% per il 2024 e al 65% per il 2025. Lo sconto del credito fiscale, poi, potrà avvenire sempre in dieci anni sulla dichiarazione dei redditi, anziché quattro come previsto inizialmente per il Superbonus. Tutto questo per permettere allo Stato di smaltire la grande mole di debiti fiscali accumulati con l'avvio del Superbonus, che hanno fatto crescere il deficit di 81 miliardi nel triennio 2020-22 secondo il calcolo sul disavanzo effettuato nei giorni scorsi dall'Istat. (g. d.)

RIPRODUZIONE RISERVATA

SUPERBONUS, DENTRO O FUORI

✓ Condominio

110% con cessione e sconto in fattura fino alla fine del 2023

Lavori deliberati dall'assemblea entro il 18 novembre 2022 (oppure entro il 24 novembre) e Cilas presentata entro il 25 novembre

90% con cessione e sconto in fattura entro il 2023

Lavori deliberati e Cilas presentata dopo il 25 novembre 2022 ma entro il 16 febbraio scorso

90% senza cessione e sconto in fattura nel 2023

Delibera assembleare e Cilas successivi al 16 febbraio scorso

✓ Unico proprietario di immobili (fino a un massimo di quattro)

110% con cessione e sconto in fattura fino alla fine del 2023

Per chi ha presentato la Cilas entro il 25 novembre 2022

90% con cessione e sconto in fattura entro il 2023

Cilas presentata dopo il 25 novembre 2022 ma entro il 16 febbraio scorso

90% senza cessione e sconto in fattura nel 2023

Cilas successiva al 16 febbraio scorso

✓ Singola unità immobiliare

110% con cessione e sconto in fattura scaduto il 30 giugno 2022

Per coloro che non sono riusciti ad attivare la proroga

110% sulle spese fino al 31 marzo prossimo con cessione e sconto in fattura

Per chi entro il 30 settembre 2022 aveva già fatto almeno il 30% dei lavori

Niente Superbonus

Per i lavori iniziati tra il 1° luglio e il 31 dicembre 2022 (senza il 30% dei lavori al 30 settembre scorso)

90% con cessione e sconto in fattura nel 2023

Per chi ha presentato la Cilas entro il 16 febbraio scorso (i lavori devono essere iniziati dal 1° gennaio, la casa deve essere l'abitazione principale e si deve avere un reddito non superiore ai 15 mila euro)



90% senza cessione e sconto in fattura nel 2023

Se la Cilas è stata presentata dopo il 17 febbraio

Nuova proroga per le ville e crediti da smaltire con F24



CREDITI INCAGLIATI

✓ Ipotesi al vaglio del Governo

1 Banche e intermediari finanziari potrebbero **utilizzare i crediti in compensazione**, con modello F24, con una parte dei debiti dei propri clienti

2 Ammissione al beneficio delle domande di cessione già inviate alle banche e in attesa di accettazione dagli istituti

3 Acquisto dei crediti fiscali da parte delle partecipate del Ministero dell'Economia e delle Finanze

4 **5** **Prestiti garantiti da Sace con garanzia Supportitalia**

Ripristino delle cessioni per gli immobili ex lacp e onlus, le villette unifamiliari, e per quelle relative ai lavori antisismici



Sono le proposte in Parlamento presentate con emendamenti in fase di conversione del Decreto legge: sconto in fattura per chi ha iniziato i lavori da ecobonus prima del 16 febbraio

C'è un decreto da correggere, prima che diventi legge. Sul punto c'è unanimità: in sede di conversione è necessario intervenire sul Dl 11 che dal 17 febbraio ha bloccato cessioni del credito e sconti in fattura. Le divisioni si registrano sul "come" liberare la somma *monstre* di moneta fiscale, rimasta incagliata a causa dello stop imposto dall'esecutivo per tutelare le casse pubbliche dopo la farsennata corsa ai bonus nel settore dell'edilizia: il valore è stimato in quasi 20 miliardi di euro.

Le soluzioni allo studio

Le proposte di modifica in discussione in Parlamento sono circa 300. Dal ministero dell'Economia è arrivata un'apertura verso il correttivo che permetterebbe di cedere i crediti per le spese sostenu-

te nel 2022 per le quali non è stato ancora sottoscritto un contratto con la banca. Sipotizza un via libera per chi, entro il 31 marzo, comunica la cessione all'Agenzia delle Entrate: è sufficiente che sia stata avviata l'istruttoria della pratica. A Montecitorio c'è anche la spinta per far slittare a fine giugno il termine per i bonifici legati a interventi con il 10% sulle villette. Ora la deadline è il 31 marzo. Ne godrebbe chi certifica di aver effettuato il 30% dei lavori entro il 30 settembre 2022. Tra le proposte, anche lo stop al profilo penale e al sequestro preventivo del credito nel caso in cui il cessionario sia in buona fede. Possibili novità anche per gli interventi di edilizia libera su infissi e caldaie. In sospeso c'è chi ha pagato prima della fatidica data del

16 febbraio, ma il prodotto non è stato installato (e quindi manca la certificazione): potrebbe passare la linea che, per usufruire dello sconto in fattura, dà per buona la data del bonifico.

L'Ance insiste sugli F24

L'Ance, l'associazione dei costruttori di Confindustria, insiste per sbloccare i crediti incagliati: l'unica soluzione è utilizzare gli F24 a compensazione dei crediti maturati. Le imprese chiedono che, almeno fino all'insерimento della misura suggerita nella legge di conversione, potrebbe essere utile il coinvolgimento immediato, come acquirenti, di istituzioni e aziende statali (Cdp, Rfi, Enel, Eni, Snam, Fincantieri) sul mercato dei crediti fiscali. Questi colossi, per l'Anc, possono contribuire ad alleggerire i plafond fiscali degli istituti bancari. Le istanze sono state fatte proprie da gruppi parlamentari di maggioranza.

I numeri

Qualche dato, per inquadrare le dimensioni dei proble-

ma. Le compensazioni dei vari crediti d'imposta, da quelli relativi ai bonus edili a quelli che riguardano le agevolazioni energetiche, hanno raggiunto i 30 miliardi di euro nel 2022. Nel 2019 la somma si era fermata a 8,4 miliardi, con una progressione a 10,7 l'anno successivo e a 13,5 nel 2021. A dare conto del fenomeno è stata la presidente dell'Ufficio parlamentare di bilancio, Lilia Cavalari, in audizione davanti alla commissione Finanze e tesoro del Senato. Il resoconto fornisce anche gli elementi utili per comprendere l'impatto del Superbonus. Nei primi due mesi del 2023 i crediti d'impostarelativi all'agevolazione del 110% sono aumentati di 2,8 volte rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. Per il bonus facciate di 2,4 volte. Passando dalle proporzioni ai "soldoni": le compensazioni per il bonus facciate sono aumentate da 0,3 a 0,8 miliardi di euro, quelle per i Superbonus sono salite da 1,1 a 3,2 miliardi di euro.

Enrico Fresu

RIPRODUZIONE RISERVATA

Ristrutturazioni, condizionatori e infissi: con l'ecobonus agevolazioni ancora valide

Restano in vigore gli sconti per acquistare i mobili e abbattere le barriere architettoniche ma attenzione agli adempimenti

Non tutto è perduto. Certo, non sarà più possibile rifare la casa a nuovo senza (quasi) mettere mano al portafogli. Tuttavia, il Superbonus, che comunque passa dal 110 al 90%, resta in vigore per chi riesce ad attraversare le nuove strettoie legislative: il rubinetto delle agevolazioni per le spese sugli immobili non è chiuso del tutto. Restano i bonus ordinari, con detrazioni che intervergono dalla fase d'acquisto a quella della ristrutturazione.

Bonus Casa Under 36

La legge di Bilancio ha prorogato fino al 31 dicembre 2023 il bonus under 36 per la prima casa introdotto dal decreto Sostegni bis del 24 luglio 2021. Ne possono usufruire i giovani con meno di 36 anni e con Isee non superiore a 40.000 euro annui, che abbiano firmato il rogito per l'acquisto dal 26 maggio 2021 all'ultimo giorno dell'anno in corso. Per le compravendite non soggette a Iva (quindi fra privati) è prevista l'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale. Per gli altri acquisti, ad esempio dal costruttore, si aggiunge il riconoscimento di un credito d'imposta con un valore corrispondente all'Iva versata al venditore. Rientrano gli edifici appartenenti alle classi catastali da A2 a A7. Vista la ratio della norma, che va incontro a chi si suppone abbia bisogno di una mano da parte dello Stato, sono esclusi gli edifici di lusso.

Bonus Ristrutturazioni

Fino al 31 dicembre 2024 è possibile accedere alla detrazione Irpef delle spese sostenute per la ristrutturazione di immobili residenziali di qualunque categoria: è prevista un'aliquota del 50% su un totale massimo di 96.000 euro. Per gli stessi interventi sono ammessi sconti in fattura e cessione del credito, ma solo per lavori avviati entro il 16 febbraio. La misura vale per lavori di manutenzione ordinaria (solo sui condomini), manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, effettuati su tutte le parti comuni degli edifici residenziali o sulle singole unità immobiliari residenziali. Rientrano anche interventi complementari. Come l'eliminazione delle barriere architettoniche, quelli antismegni, i lavori di recupero di un edificio danneggiato da eventi calamitosi o quelli finalizzati al risparmio energetico "non qualificato". Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti assoggettati all'Irpef che siano proprietari degli immobili ma anche titolari di diritti reali o personali di godimento. In quest'ultimo caso basta che sostengano le spese. Tutte le uscite, e questo è requisito necessario, devono essere effettuate tramite bonifico parlante. Ulteriore obbligo: una comunicazione all'Asl che contenga la data di inizio lavori, la loro tipologia e collocazione, le generalità del committente e i dati dell'impresa esecutrice. Se lo scopo è il risparmio energetico, con l'installazione di impianti per fonti rinnovabili, entro 90 giorni dalla chiusura del cantiere è necessaria una comunicazione all'Enea. Così si può accedere alla detrazione in dieci rate annuali.

Bonus barriere architettoniche

Il combinato disposto delle politiche degli incentivi al mercato e di quelle per l'inclusione hanno portato alla proroga fino al 31 dicembre del 2025 per il Bonus barriere architettoniche: consiste nella detrazione del 75% delle spese documentate per i lavori che servono a rimuovere gli ostacoli alla mobilità di chiunque, in particolar modo per i



disabili, che si trovino negli spazi comuni condominiali. L'agevolazione vale anche per l'installazione o la sostituzione di impianti utili a eliminare totalmente o a limitare almeno per l'80% una barriera architettonica. La normativa prevede dei tetti di spesa: 50.000 euro per gli edifici unifamiliari, 40 mila (moltiplicati per le unità immobiliari) per stabili da 2 a 8 unità, 30 mila (ciascuno) negli edifici con più di otto unità immobiliari. Per i condomini, il via libera al cantiere deve arrivare con la maggioranza di un terzo dell'assemblea, conteggiata sui valori minimi.

L'Ecobonus

Riqualificazione energetica, doppio risultato. Ecologico, con l'abbattimento dei consumi di combustibili fossili. Ed economico, con l'incentivo al settore edile. La legge di Bi-

lancio non ha modificato i parametri e si può usufruire dell'Ecobonus fino al 31 dicembre 2024. L'agevolazione è rivolta a tutti ai cittadini, titolari di diritto reale sull'immobile (che può essere anche solo una pertinenza dell'edificio principale) che installano pannelli solari, impianti di riscaldamento o cappotti termici. Consiste in detrazioni Irpef e Ires con percentuali variabili, che vanno dal 50 al 65% sul totale delle spese (e fino all'85%, ma solo per interventi in zone sismiche). Uscite che devono essere certificate da un bonifico parlante, nel quale va indicata la data della fattura. Ma non basta. Il decreto Antifrodi ha imposto anche l'asseverazione di un tecnico abilitato, che deve sottoscrivere la congruità della spesa.

Bonus mobili

Chi ristruttura, e quindi ha un cantiere di

manutenzione straordinaria aperto dal primo gennaio 2022 in poi, ha accesso a un'altra misura. È il Bonus Mobili: una detrazione Irpef del 50% per l'acquisto di mobili e elettrodomestici di classe almeno A+ (A per i forni), destinati ad arredare l'immobile oggetto di ristrutturazione. Il limite di spesa per il 2023 è di 8.000 euro, che va a incidere anche su eventuali esborsi effettuati nel 2022, quando il tetto era di 10.000 (diventata di 5.000 nel 2024). Per capire: se una pratica è stata avviata l'anno scorso, e fino al 31 dicembre sono stati acquistati mobili per 5 mila euro, nell'anno in corso sono detraibili solo 3 mila euro e non 5 mila. Lo stesso schema varrà nel passaggio tra il 2023 e il 2024. Anche in questo caso non sono più ammessi sconti in fattura o cessioni del credito.

E. Fr.

REPRODUZIONE RISERVATA

Invio della comunicazione all'Agenzia delle Entrate: c'è la proroga al 31 marzo

La legge di conversione del decreto Milleproroghe ha fatto slittare al 31 marzo 2023, inizialmente previsto per il 16, il termine per l'invio ordinario della comunicazione all'Agenzia delle Entrate relativa alla cessione del credito e allo sconto in fattura. La proroga riguarda tutte quelle spese legate da interventi di Superbonus e altri bonus edili sostenuti nel 2022, ma anche le rate residue non fruite delle detrazioni che fanno riferimento alle spese che risalgono al 2020 e al 2021. Non è la prima volta che questo termine viene prorogato: negli anni si è intervenuti per ben sei volte sulle date. Resta, comunque, il problema causato dagli ultimi provvedimenti dell'esecutivo: sul mercato non ci sono soggetti che possono vedersi trasferire i crediti fiscali. Quindi, in attesa della individuazione di una via d'uscita dallo stato di paralisi, non è escluso un ulteriore slittamento, possibile fino al 28 aprile. E fino a giugno per le villette. (E. Fr.)



Torna il fondo case green per l'acquisto di immobili in classe AeB

Il Bonus case green è tornato: in vigore nel triennio 2015-2017, dopo un periodo di stop è stato reintrodotto dalla legge di Bilancio, con un fondo dedicato che ammonta a 30 milioni. Si tratta di un incentivo che passa attraverso la riduzione del 50% dell'Iva per l'acquirente di un'abitazione di classe energetica A o B, costruita o ristrutturata da un'impresa o da un fondo immobiliare. La compravendita si deve realizzare entro il 31 dicembre. L'obiettivo della misura è duplice: da una parte si resta nella linea degli incentivi alla ripresa del mercato immobiliare e, dall'altra, si orienta la scelta verso abitazioni ad alta efficienza energetica. L'importo detributabile viene rimborsato in fasi di dichiarazione dei redditi, in 10 quote annuali. L'Iva negli immobili varia a seconda della tipologia acquistata, ovvero: 4% (IVA agevolata) per l'acquisto con requisiti "prima casa", 10% per una casa che non sia la prima, 22% per immobili di lusso. (E. Fr.)



Cessione dei crediti tra privati oppure prestiti per superare il blocco dello sconto in fattura

Bonus e agevolazioni restano. A cambiare, dalla data sparatacine del 16 febbraio, sono le modalità di accesso. Quindi, la domanda è: con sconto in fattura e cessione del credito non più disponibili, le spese per gli interventi restano del tutto a carico del cittadino? La risposta è no. Ma ci sono strettoie e limiti.

Le detrazioni per i mutui

Si può chiedere un mutuo anche per affrontare le spese di ristrutturazione. E in caso di concessione del finanziamento da parte dell'istituto di credito è prevista la detrazione degli interessi, passivi e degli oneri accessori: la percentuale viene calcolata al 1% e spetta per un importo massimo di 2.585,28 euro. Questo tipo di agevolazione però è concesso solo quando gli interventi riguardano la prima casa. E questo è un paletto insormontabile. L'alternativa al mutuo è la richiesta di finanziamento. I tassi d'interesse possono essere più elevati. Ma il costo finale più basso: molto dipenderà dalle spese notarili (assenti, come l'ipoteca) che potrebbero orientare la scelta. Per entrambe le opzioni resta in piedi il Bonus ristrutturazione: il

proprietario (non solo di prima casa), può richiedere una detrazione Irpef per il 50% del valore dell'intervento, fino ad un massimo di 96.000 euro, che verrà applicata nei 10 anni successivi al cantiere.

La cessione tra privati

C'è un'ulteriore possibilità: la cessione jolly del credito tra privati. Vale solo per chi ha depositato la Cilas prima del 16 febbraio e patisce la saturazione che ha portato al blocco della "moneta fiscale". Il credito d'imposta può essere trasferito a un parente, conoscente, vicino di casa, imprenditore o a una società di cui si possiede una quota. Anche in questo campo, bisogna tenere presenti dei limiti insuperabili. Salvo correttivi della norma, c'è quello temporale: il termine per effettuare questa cessione resta il 31 marzo 2023 per le spese 2022 e le rate residue dei crediti d'imposta derivanti da spese 2021 o 2020. Il credito deve essere trasferito per intero. E in ogni caso l'acquirente potrà usare il credito d'imposta solo in compensazione nel proprio modello F24.

IL NUMERO

96

Mila euro il limite massimo di spesa per un intervento di ristrutturazione che può essere restituito dallo Stato fino al 50%

Ira delle associazioni dei consumatori: incentivi non per tutti

«Il provvedimento del Governo avrebbe dovuto rendere il bonus più equo, con cessione e sconto in fattura per i redditi più bassi»

Dalla vicenda Superbonus i consumatori possono trarre un insegnamento: dello Stato, molto spesso, non ci si può fidare. Soprattutto quando sembra che stia facendo dei regali di questa portata». Il presidente regionale di Adiconsum, Giorgio Vargiu, stronca cosi le decisioni assunte dai vari governi per cercare di correggere le distorsioni che hanno accompagnato, fin dal primo momento, la normativa sugli incentivi per far ripartire l'economia messa in ginocchio dal virus. Per l'omologo di Federconsumatori Andrea Pusceddu, invece, gli ultimi provvedimenti in materia «determineranno l'ulteriore sciacquo del divario a favore delle classi sociali più abbienti che, fino a oggi, sono state privilegiate nell'accesso ai benefici».

La rabbia di Adiconsum

Il presidente dell'associazione dei consumatori legata alla Cisl fa un parallelo, per spiegarsi: «Così stiamo in tema. Prendiamo un condominio con cento abitanti. Tra questi ce n'è uno che deve essere arrestato. Siccome lo Stato non riesce a incastare l'unico colpevole, allora arresta tutti. E tutti, per incapacità di controllare da parte di chi dovrebbe», sostiene Vargiu, «sono costretti a scontare una pena». Perché questo, secondo il numero uno di Adiconsum in Sardegna, è successo con il Superbonus: «Che è nato e si è sviluppato in mezzo a dei continui paradossi: «Il provvedimento è stato modificato undici volte» e questo «è il segno che la legge è partita a male». Nella primissima fase, quando è stato introdotto l'incentivo del 110%, «la scarsa chiarezza della normativa aveva determinato un risultato: ne hanno goduto solo la criminalità e personaggi senza scrupoli». I consumatori oculati, per Vargiu, non hanno rischiato di impelagarsi in canteri sui quali non avevano alcuna certezza. «Poi», prosegue, «lo Stato si è reso conto che c'era chi truffava. Ed è stato introdotto il sistema Antifrode. Quando è arrivata un po' di chiarezza», è la tesi, «imprese e cittadini onesti hanno iniziato a programmare e attuare i lavori». Ma non tutto è andato liscio. «Sono intervenute ulteriori modifi-

che, con una gestione schizofrenica», sottolinea Vargiu: «Da Draghi a Meloni, hanno introdotto correttivi che significano solo una cosa: vogliono rendere inapplicabili gli incentivi. Non vogliono più il bonus? Abbiano il coraggio di dirlo». Ma c'è chi, con le ultime modifiche, è rimasto in mezzo al guado: magari con accordi di spesa presi ma nessuna possibilità di scaricare le spese. «Ecco, e per questo anche come associazioni, non abbiamo armi: non ci sono appigli per presentare ricorsi».

Federconsumatori

Parla di sfavore per le classi meno abbienti il presidente di Federconsumatori, Andrea Pusceddu: «Senza la possibilità di cedere il proprio credito o di poter godere dello sconto in fattura, i titolari di redditi medi bassi da un lato non avranno la liquidità necessaria ad anticipare le spese di intervento. Dall'altro non avranno, comunque, capienza sufficiente di imposta sul reddito per potersi usufruire delle relative detrazioni fiscali». Il Governo, che dovrebbe necessariamente assumere dei correttivi da proporre in sede di conversione del decreto, «ha giustificato la propria scelta con l'insostenibilità dei costi per le casse dello Stato e sulla base della considerazione del fatto che le banche cessionarie sarebbero già ai limiti della capienza della detraibilità delle proprie imposte». «Il peso del Superbonus per l'Eriero è stato di non poco conto», ammette Pusceddu, «ma il provvedimento del Governo avrebbe dovuto rendere l'incentivo più equo, mantenendo cessione e sconto in fattura per redditi bassi, indirizzandone le risorse alle fasce deboli che, in mancanza, continueranno a trovarsi prive delle risorse necessarie agli interventi edili nelle proprie abitazioni».

Un'altra criticità irrisolta, per l'espONENTE dell'associazione legata alla Cgil, è quella relativa alle cessioni di credito bloccate dagli istituti bancari. «I contribuenti che hanno aderito all'intervento e si sono visti già asseverati, almeno in parte, i lavori effettuati dovrebbero, infatti, vedersi confermato il beneficio». Invece «in mancanza di interventi urgenti di sblocco delle cessioni alle banche si alimenta la spirale perversa della crisi delle imprese coinvolte, di cui già si vedono gli iniziali segni, e in conseguenza l'interruzione dei lavori in corso e la perdita dei vantaggi fiscali».

HA DETTO

«
Da Draghi a Meloni, hanno introdotto correttivi che significano solo una cosa: vogliono rendere inapplicabili gli incentivi. Non vogliono più il bonus? Abbiano il coraggio di dirlo.

Giorgio Vargiu

01C

ORDINE INGEGNERI CAGLIARI

Il Superbonus sopravvive al Decreto sullo sconto in fattura: come cambia

Con il Decreto Cessioni, entrato in vigore a febbraio il governo ha modificato in maniera sostanziale i meccanismi di sconto in fattura e cessione dei crediti che erano stati introdotti dal Decreto Rilancio e che riguardavano il Superbonus e i cosiddetti "bonus minori": recupero del patrimonio edilizio (bonus ristrutturazione), efficienza energetica (ecobonus), installazione di impianti fotovoltaici, installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici. Le domande da parte del cittadino sono tante: i tecnici cagliaritani degli ordini degli Ingegneri, dei Periti Industriali, degli Architetti, e del collegio dei Geometri hanno raccolto le più significative.

D Superbonus, cosa cambia con il Decreto Cessioni approvato il 16 febbraio dal Governo?

R Il 17 febbraio 2023 è entrato in vigore il Decreto-Legge 16 febbraio 2023, n. 11 (cosiddetto Decreto Cessioni), che introduce misure urgenti in materia di cessione dei crediti di cui al Decreto Rilancio del 19 maggio 2020, convertito dalla Legge 17 luglio 2020, n. 77. Si tratta di un provvedimento molto snello, composto da soli tre articoli, ma molto significativo. In primo luogo stabilisce che le Pubbliche Amministrazioni non possono acquistare i crediti di imposta derivanti da Superbonus e bonus minori. Ricordiamo che la Regione Autonoma della Sardegna, tra le prime amministrazioni pubbliche in Italia, si stava attivando attraverso la Sfirs, la società finanziaria della Regione, per acquistare 250 milioni di euro di crediti di imposta. Tale iniziativa, a questo punto, viene bloccata. Viene inoltre esclusa la responsabilità in solido dei fornitori che hanno applicato lo sconto in fattura e dei cessionari (chi acquista i crediti), se sono possessori di una serie di documenti, elencati nel Decreto Cessioni. Si sottolinea che il mancato possesso di tali documenti non comporta automaticamente la responsabilità solidale per dolo o colpa grave del cessionario, che deve essere comunque dimostrata dall'ente che effettua i controlli (Guardia di Finanza, Agenzia delle Entrate, Enea). A decorrere dalla data di entrata in vigore del Decreto Cessioni non è consentito l'esercizio delle opzioni di sconto in fattura e di cessione del credito per gli interventi di Superbonus e bonus minori.

D In quali casi non si applica il divieto allo sconto in fattura e alla cessione del credito?

R Il Decreto Cessioni stabilisce che il divieto allo sconto in fattura e alla cessione del credito non si applica alle spese sostenute per gli interventi di Superbonus per i quali, entro il 16 febbraio 2023 siano rispettati i seguenti criteri: nel caso di interventi diversi da quelli effettuati dai condomini (es. unifamiliari) risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA); nel caso di interventi effettuati dai condomini risulti adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA); nel caso

di interventi comportanti la demolizione e ricostruzione degli edifici risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo. Il divieto non si applica inoltre per le spese sostenute per gli interventi diversi dal Superbonus per quali, entro il 16 febbraio 2023: risultati presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario; oppure, per gli interventi per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo (es. interventi di edilizia libera), siano già iniziati i lavori.

D Le modifiche introdotte dal Decreto Cessioni sono definitive o potranno esserci delle modifiche?

R Come tutti i Decreti-Legge, anche il Decreto Cessioni deve essere convertito in Legge dal Parlamento entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore. Qualora non venisse convertito, il Decreto perderebbe efficacia. Già nei giorni successivi alla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del Decreto Cessioni il Governo ha convocato tutte le parti coinvolte per discutere eventuali modifiche da apportare in sede di conversione in Legge. Pertanto, è plausibile attendersi che il testo venga modificato più o meno pesantemente.

D Ma il Superbonus è stato eliminato dalle ultime modifiche normative oppure vive ancora?

R No, fatti salvi i divieti di esercizio delle opzioni di sconto in fattura e cessione del credito, il Superbonus continua a esistere per tutti i soggetti che possono portare direttamente in detrazione i crediti maturati. Ovviamente questi soggetti sono in numero decisamente inferiore rispetto a quelli che avrebbero potuto accedere al Superbonus potendo usufruire dello sconto in fattura o della cessione del credito e, di fatto, vengono completamente esclusi tutti coloro che non dispongono di una importante capienza fiscale ovvero i redditi particolarmente bassi, i contribuenti esercenti attività d'impresa, arti o professioni che hanno optato per il regime fiscario e gli incipienti in genere. Avendo la possibilità di portare direttamente in detrazione i crediti maturati, possono accedere al Superbonus i condomini; gli edifici plurifamiliari posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate; le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, sul numero massimo di due unità immobiliari, ferme restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio; gli istituti autonomi case popolari (IACP; in Sardegna, AREA); le cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci; le organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale; le associazioni e società sportive dilettantistiche, limitatamente



Pagine a cura di

ORDINE
INGEGNERI
CAGLIARI

Ordine dei
Periti Industriali
di Cagliari

90
1929-2019
Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Cagliari

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
PASSEGGIETTI E CONSERVATORI
DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI CAGLIARI
E DELLA PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA

unità immobiliari autonomamente accatastate, organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale la situazione è la seguente: se è stata presentata la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Superbonus (CILAS) entro il 25/11/2022 e, nel caso dei condomini, la delibera assembleare di approvazione dei lavori è approvata entro il 24/11/2022 gli interventi possono usufruire della detrazione fiscale al 110% per le spese sostenute entro il 31/12/2023; se almeno una delle condizioni precedenti non è rispettata, gli interventi possono usufruire della detrazione fiscale al 90% per le spese sostenute entro il 31/12/2023; per le spese sostenute nel 2024 gli interventi possono usufruire della detrazione fiscale al 70% per le spese sostenute entro il 31/12/2024; per le spese sostenute nel 2025 gli interventi usufruiranno della detrazione fiscale al 65% per le spese sostenute entro il 31/12/2025. Rimangono in ogni caso le difficoltà legate all'impossibilità della cessione del credito e dello sconto in fattura.

D E per i casi restanti di immobili che hanno proprietà differenti rispetto ai casi elencati?

R Possono usufruire della detrazione fiscale al 110% per le spese sostenute entro il 31/12/2025 le organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale, se svolgono attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali e i cui membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscono alcun compenso o indennità di carica e sono in possesso di immobili rientranti nelle categorie catastali B/1 (collegi, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, seminari, conventi, ospizi, caserme e, in generale, tutte le strutture di carattere collettivo), B/2 (case di cura e ospedali, poliambulatori, fabbricati di proprietà dell'I.N.P.S. adibiti a sanatori, antitubercolari, preventori, convalescenziari, ecc.) e D/4 (case di cura ed ospedali, poliambulatori, quando abbiano fine di lucro) a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito, a condizione che il contratto sia regolarmente registrato in data certa anteriore alla data di entrata in vigore del Decreto Rilancio. Per quel che riguarda invece gli istituti autonomi case popolari (IACP; in Sardegna, AREA) e le cooperative di abitazione a proprietà indivisa, possono usufruire della detrazione fiscale al 110% per le spese sostenute entro il 31/12/2023. Gli interventi che comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici, per i quali alla data del 25/11/2022 risultò presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, possono usufruire della detrazione fiscale al 110% per le spese sostenute entro il 31/12/2023.



D Qual è la situazione invece per ottenere gli incentivi per i condomini e gli edifici plurifamiliari?

R Per i condomini e le persone fisiche proprietarie o comproprietarie di edifici plurifamiliari da 2 a 4

010

ORDINE INGEGNERI CAGLIARI

Interventi ammessi, condomini e abitazioni unifamiliari: le istruzioni

D Qual è la differenza tra spese sostenute e lavori eseguiti rispetto ai termini indicati dalle norme in vigore?

R Il Decreto Rilancio, nel determinare gli orizzonti temporali del Superbonus, fa sempre riferimento alle spese sostenute entro una certa data. Per usufruire della detrazione fiscale prevista dal Superbonus è necessario che tutte le spese siano sostenute entro le date previste a seconda della tipologia di beneficiario e a seconda della condizione dell'intervento. Questo implica che i lavori possono proseguire ed essere conclusi oltre tali date. In questi casi, tutti gli adempimenti obbligatori (asseverazioni, visto di conformità, ecc.) potranno essere prodotti dopo la fine dei lavori, successivamente alla scadenza prevista per il sostenimento della spesa.

D Quali sono le tipologie di interventi ammessi ad usufruire del Superbonus?

R Il Decreto Rilancio ha previsto alcuni interventi edili che accedono direttamente alla detrazione fiscale del 110% e che possono trainare altri interventi che soli non potrebbero accedervi. Si distinguono, pertanto, tra le seguenti tipologie: interventi trainanti, che accedono direttamente al Superbonus; interventi trainati, che accedono al Superbonus solo se eseguiti congiuntamente ad un intervento trainante (in tal senso fanno fede la data di inizio e quella di fine lavori). Gli interventi trainanti sono: l'isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate (il cosiddetto "cappotto termico"), è necessario l'utilizzo di materiali isolanti che rispettino i criteri ambientali minimi (CAM), definiti dal decreto del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017; per tutti gli interventi di miglioramento energetico è obbligatorio il rispetto dei requisiti minimi previsti dal decreto del Ministero dello sviluppo economico 6 agosto

D Quali sono invece gli interventi che non possono essere incentivati se non in presenza degli interventi trainanti?

R Gli interventi trainati sono: l'isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza inferiore al 25% (il cosiddetto "cappotto termico"), compresa la coibentazione del tetto, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente; gli interventi sulle parti comuni dei condomini e degli edifici plurifamiliari da 2 a 4 unità immobiliari autonomamente accatastate, per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti; gli interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti; la sostituzione di scaldacqua tradi-

zionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria; l'installazione di sistemi di microgenerazione; l'installazione di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati a biomasse combustibili; l'installazione di dispositivi di building automation; l'installazione di impianti solartermici; l'installazione di impianti fotovoltaici, eventualmente corredati dei sistemi di accumulo; l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici; l'abbattimento di barriere architettoniche, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore ai 65 anni.

D Quali edifici sono esclusi dal Superbonus sempre e per qualsiasi tipo di lavoro da realizzare?

R A prescindere dal beneficiario o dall'intervento, il Superbonus si applica agli edifici o unità immobiliari di natura residenziale, ma non si applica alle seguenti categorie catastali: A/1 - Abitazioni di tipo signorile; A/8 - Abitazioni in villette; A/9 - Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici per le unità immobiliari non aperte al pubblico.

D Quali sono i requisiti richiesti dalla norma per poter effettuare gli interventi con gli incentivi che rientrano nel Superbonus?

R Il Decreto Rilancio prevede il rispetto di alcuni requisiti minimi, che possono essere così riassunti: nel caso di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate (il cosiddetto "cappotto termico"), è necessario l'utilizzo di materiali isolanti che rispettino i criteri ambientali minimi (CAM), definiti dal decreto del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017; per tutti gli interventi di miglioramento energetico è obbligatorio il rispetto dei requisiti minimi previsti dal decreto del Ministero dello sviluppo economico 6 agosto

Pagine a cura di
ORDINE
INGEGNERI
CAGLIARI

010
Ordine dei
Periti Industriali
di Cagliari

90
1929-2019
Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Cagliari

CREMNE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
PAESAGGIsti E CONSERVATORI
Della Città Metropolitana di Cagliari
E della Provincia del Sud Sardegna

contribuente deve avere un reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro calcolato sulla base del quoziente familiare. In particolare, per il calcolo del reddito di riferimento va preso il reddito complessivo e diviso per un numero di parti pari a 1 nel caso di nucleo familiare composto da una sola persona. Tale numero è incrementato di 1 se nel nucleo è presente un coniuge o il soggetto legato al contribuente da unione civile o convivente; 0,5 se presente un familiare a carico; 1 se sono presenti due familiari a carico; 2 se sono presenti tre o più familiari a carico. Prendiamo ad esempio una famiglia composta da padre, madre e due figli. Il quoziente familiare è pari a 3, per cui per avere un reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro, il reddito complessivo della famiglia non dovrà superare i 45.000 euro. Nel caso di reddito complessivo pari a 45.000 euro, l'incidenza IRPEF lorda sarà del 28,11%. Immaginando che il reddito sia lo stesso per i prossimi 4 anni, questa famiglia pagherà 12.650 euro di IRPEF lorda (che è anche la sua "capienza fiscale"). Mentre utilizzare il Superbonus 90% interamente, sarebbe servita una capienza fiscale di 25.615,27 euro. Ecco che allora si genera un grande paradosso: per accedere al Superbonus 90% serve un reddito che non consente di utilizzare direttamente la detrazione; il Decreto Cessioni ha eliminato il meccanismo di cessione anche per i soggetti (come quelli del nostro esempio) che senza le opzioni alternative si troveranno nella condizione di non poter di fatto utilizzare il Superbonus.

D In caso di richiesta di Superbonus effettuata da un condominio entro il 31 dicembre 2022, quali sono i diversi scenari possibili?

R Il Decreto Aiuti Quater, entrato in vigore il 19 novembre 2022, ha introdotto le importanti novità per quanto riguarda il Superbonus 110% per i condomini, in particolare, per poter usufruire dell'intera detrazione fiscale, sarebbe stato necessario presentare la CILAS (ovvero la Comunicazione di inizio lavori asseverata - Superbonus) entro il 31 dicembre 2022. Ma quali sono i possibili scenari per coloro che sono riusciti a rispettare la scadenza? Scenario 1: delibera di approvazione entro il 18 novembre 2022. In questo caso, se il condominio ha approvato l'esecuzione dei lavori mediante delibera entro il 18 novembre 2022, il capo condominio avrebbe dovuto presentare una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestando la veridicità della data di approvazione. In questo caso, il condominio avrebbe potuto usufruire a scelta dell'intera detrazione fiscale della cessione del credito o dello sconto in fattura presentando la CILAS entro il 31 dicembre 2022.

D E invece, in caso di approvazione della delibera assembleare tra il 19 e il 24 novembre dello scorso anno?

R Il secondo scenario, a cui si riferisce questa domanda, spiega cosa succede se la delibera assembleare non è stata presentata entro il 18 novembre 2022, ma tra il 19 e il 24 novembre, per poter usufruire a scelta della detrazione fiscale, della cessione del credito o dello sconto in fattura, la CILAS avrebbe dovuto essere presentata entro il 24 novembre 2022. C'è poi un'altra possibilità: la mancata presentazione della delibera di approvazione entro il termine. In questo caso, se il condominio non ha presentato la delibera di approvazione dei lavori entro il 24 novembre 2022, decadono i benefici del Superbonus 110%. Il condominio potrebbe comunque usufruire del 90% di detrazione fiscale, ma senza la possibilità di cessione del credito o sconto in fattura. Tuttavia, è importante precisare che il decreto legge del 16 febbraio 2023, che ha introdotto queste novità, non è ancora stato convertito in legge e potrebbe subire cambiamenti. In ogni caso, è da sottolineare che attualmente molte imprese risultano ferme a causa dei crediti fiscali incagliati, il che potrebbe influire sulla data di fine lavori prevista per il 31 dicembre 2023. Sarebbe quindi necessaria una proroga dei termini per poter usufruire del Superbonus 110% senza troppi problemi per chi ha iniziato i lavori.


