

Agevolazioni, la frenata dei bonus

La nuova agenda per beneficiare dal 2022 delle agevolazioni edilizie secondo la legge di Bilancio (non definitiva)
Per le facciate l'aliquota scende al 60%. Superbonus prolungato, ma con limiti. Il nodo della cessione del credito

di **Gino Pagliuca**

Il disegno di legge di Bilancio limita in maniera significativa il potenziale dei bonus edilizi ma a livello parlamentare ci si sta muovendo per modificare alcune norme: si sarebbe raggiunto un ampio accordo tra le forze politiche per confermare la possibilità di usufruire di cessione e sconto in fattura fino a tutto il 2024 non solo per il superbonus, come prevede il testo dell'esecutivo, ma anche per le altre agevo-

Preoccupa la tenuta delle casse pubbliche, che fin qui si sono impegnate per 10,7 miliardi. La parte del leone a immobili singoli

lazioni immobiliari.

Al momento il quadro è questo: per il «Superbonus del 110%» la scadenza è prorogata per i condomini fino a tutto il 2023, nel 2024 la detrazione scende al 70 per cento, nel 2025 al 60. Le date successive al 2023 sono per salvare la forma perché non c'è nessuna convenienza a seguire le procedure del superbonus per un vantaggio fiscale ottenibile usufruendo delle altre agevolazioni.

Per gli immobili degli Iacp e degli enti con finalità sociali (comprese le cooperative), scadenza al 31 dicembre 2023, purché al 30 giugno dello stesso anno risulti effettuato almeno il 60 per cento delle opere.

Per le unità indipendenti e gli edifici a proprietà unica con un massimo di quattro appartamenti la scadenza è il 30 giugno 2022, con proroga a fine anno solo se è stata presentata la Comunicazione di inizio lavori entro il 30 settembre 2021 o se la casa è abitazione principale di persona fisica con Isee fino a 25 mila euro.

I dati del mercato

Secondo i dati Enea aggiornati al 31 ottobre su 57.664 pratiche per il Superbonus il 50,9 per cento riguarda edifici unifamiliari, il 34,6 per cento unità funzionalmente indipendenti (come le villette a schiera) e solo il 14,5 per cento i condomini. L'impegno per le casse pubbliche è già di 10,7 miliardi di euro.

Sisma bonus, ecobonus, bonus ristrutturazione e bonus verde vengono confermati per tre anni nella misura attuale, il bonus arredi scende da 16 mila a 5 mila euro, il bonus facciate viene prorogato di un solo anno e l'agevolazione scende dal 90 al 60 per cento.

Commentando le misure previste dal disegno di legge Christian Dominici, commercialista, titolare dell'omonimo studio specializzato nella gestione dei crediti tributari, sottolinea l'importanza che ha la possibilità di effettuare la cessione. «È uno strumento fondamentale per il mondo dell'edilizia e per gli installa-

tori, dato che in molti casi si fanno i lavori soltanto perché spinti dalla possibilità di ricevere subito indietro una parte della spesa. Ma lo è anche per il mondo finanziario. Si è creata una rete di operatori specializzati nei crediti di entità relativamente piccola, anche poche migliaia di euro ad esempio per il cambio delle caldaie». Si tratta di società che operano con gli installatori che effettuano lo sconto in fattura e girano loro il credito, mentre le cessioni ben più rilevanti da superbonus sono ormai proposte da quasi tutte le banche; la macchina ha faticato a mettersi in moto «ma ora il sistema funziona bene anche se la complessità delle procedure è rimasta quella iniziale».

Il depotenziamento e la successiva eliminazione del bonus facciate, se confermata, avrà conseguenze non indifferenti. «Questa agevolazione - riprende Dominici - sta avendo successo perché è un'alternativa al superbonus spesso molto più pratica-

bile e consente, sempre grazie alla cessione del credito o allo sconto in fattura, di migliorare sensibilmente lo stabile con un esborso molto limitato. Credo che non sia stato tanto il livello dello sconto, il 90 per cento, a mettere i tecnici dell'Economia in allarme quanto il fatto che non ci sono limiti di spesa. Con il costo dei lavori in aumento anche per l'incremento dei materiali e dei ponteggi, si è ritenuto questo bonus non compatibile con i conti di un Paese che sta aumentando il suo debito pubblico».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

