

Superbonus

Niente taglio al 90% per i lavori prenotati con Cilas lo scorso anno

I condomini devono aver approvato le opere prima del 18 novembre o fra il 18 e il 24, (Cilas entro il 31 dicembre o entro il 25 novembre)

Pagina a cura di
Giorgio Gavelli

Modificando l'articolo 9 del Dl 176/2022 (decreto Aiuti quater) ancora in corso di conversione, la legge di Bilancio 2023 (articolo 1, comma 894) ha inteso porre fine al dibattito che era sorto sulle scadenze (in particolare per i lavori condominiali) da rispettare per mantenere il bonus al 110% anche nel 2023, evitando la riduzione al 90% prevista dal medesimo decreto.

L'articolo 9 aveva statuito che la riduzione della detrazione al 90% prevista per le spese sostenute dal 1° gennaio 2023 non si sarebbe applicata in caso di:

- interventi (non su "villette" o unità immobiliari indipendenti) per i quali, alla data del 25 novembre 2022, risultasse effettuata, in base all'articolo 119, comma 13-ter del Dl 34/2020, la comunicazione di inizio lavori asseverata e, in caso di inter-

venti su edifici condominiali, all'ulteriore condizione che la delibera assembleare avesse approvato l'esecuzione dei lavori risultata prima del 25 novembre 2022;

- interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, per i quali al 25 novembre 2022, risultasse presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

Apertasi la discussione su un possibile allargamento di queste scadenze (con la correlata "corsa" all'accelerazione delle pratiche urbanistiche), il Governo ha, evidentemente, temuto, che si aprisse una falla nel costo stimato del beneficio fiscale. Perciò, nonostante la disposizione del comma 894 abbia comunque richiesto una copertura per la sua onerosità stimata, ha previsto condizioni più restrittive di quelle che stavano prendendo piede a livello informale, incrementando nel contempo la difficoltà a interpretare correttamente le singole ipotesi.

Soppressa la previsione transitoria di cui all'articolo 9, comma 2 del decreto Aiuti quater, ora la riduzione del superbonus dal 110% al 90% per il 2023 (per gli immobili in cui ancora il beneficio maggiorato è ancora possibile) non si applica agli interventi:

- diversi da quelli effettuati dai condomini per i quali, alla data del 25 novembre 2022, risulta effettuata, la comunicazione di inizio lavori asseverata;

- effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulta adottata in data antecedente al 18 novembre 2022, sempre che tale data sia attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dall'amministratore del condominio ovvero, nel caso di "condominio minimo" senza amministratore, dal condòmino che ha presieduto l'assemblea, e a condizione che per tali interventi, alla data del 31 dicembre 2022, risulti effettuata la comunicazione di inizio lavori asseverata;

- effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulta adottata in una data compresa fra il 18 novembre 2022 e il 24 novembre 2022, sempre che tale data sia attestata secondo le modalità di cui sopra, e a condizione che per tali interventi, alla data del 25 novembre 2022, risulti effettuata la comunicazione di inizio lavori asseverata;

- comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici per i quali alla data del 31 dicembre 2022 risulta presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

La proroga dei lavori "trainanti" porta con sé quella dei relativi lavori "trainati".

Resta ferma la proroga (prevista dal Dl 176/2022) al 31 marzo 2023 per il superbonus al 110% delle "villette" (e delle unità autonome e indipendenti) in cui è stata attestata l'effettuazione di lavori al 30 settembre 2022 per almeno il 30% dell'intervento complessivo. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Imu immobili occupati

Esenti dall'Imu gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria

per i reati di violazione di domicilio e invasione di terreni o edifici o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione penale



Si estende il periodo di utilizzo dei crediti

I problemi della liquidità Possibili prestiti assistiti dalle garanzie Sace

La legge di Bilancio non interviene sulla circolazione dei crediti da bonus edilizi, lasciando la situazione prevista, da ultimo, dalla versione dell'articolo 9 del Dl Aiuti quater (Dl 176/2022). A ogni modo, la sensazione è che la questione sia tutt'altro che risolta e se ne tornerà a parlare nel corso del 2023.

In base all'articolo 9, fornitori e cessionari - per i crediti con opzione comunicata all'agenzia delle Entrate entro il 31 ottobre 2022 - possono suddividere in 10 anni quelli non ancora utilizzati, in luogo degli originari quattro o cinque previsti dalle ordinarie disposizioni. Quest'ultima possibilità consente una più comoda ripartizione annuale creando meno assilli sulla compensabilità delle quote, ma al prezzo di

un più lento recupero della somma e, quindi, di un minor valore intrinseco del credito tributario. Anche con questa modifica, comunque, la quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere fruita negli anni successivi né può essere richiesta a rimborso. Manca, peraltro, ancora il provvedimento attuativo necessario per rendere operativa questa facoltà.

In sede di conversione in legge del Dl 176/2022 è stata introdotta la possibilità, per le imprese in crisi di liquidità a causa della mancata monetizzazione dei crediti fiscali derivanti da lavori edilizi e appartenenti ai codici Ateco 41 («costruzione di edifici») e 43 («lavori di costruzione specializzati») e che realizzano interventi in edilizia di cui all'articolo 119 del Dl 34/2020 (quindi solo Superbonus), di richiedere prestiti assistiti da garanzie Sace a banche e

altri soggetti abilitati all'esercizio del credito in Italia.

Viene, inoltre, precisato che i crediti di imposta maturati dalle stesse imprese alla data del 25 novembre 2022 possono essere considerati dall'istituto di credito quale parametro ai fini della valutazione del merito di credito e della disposizione delle relative condizioni contrattuali.

Le imprese hanno accolto freddamente queste modifiche, considerate non risolutive del problema di liquidità: comportano un ulteriore indebitamento (oltre a quello già presente come effetto delle difficoltà da pandemia e rincaro delle materie prime), non evitano la necessità di avere capienza di imposte per poter compensare i crediti senza timore di perderne una parte e mantengono la rischiosità in capo all'impresa nel caso di problemi sul credito d'imposta (come ad esempio in ipotesi di sequestro).

L'ulteriore modifica prevista in sede di conversione amplia da due a tre il numero delle cessioni che possono avvenire tra "soggetti vigilati", in base all'articolo 121, comma 1, del Dl 34/2020.

Attualmente, quindi, la situazione può essere così sintetizzata:

- il beneficiario della detrazione e il soggetto che ha concesso lo "sconto in fattura" al beneficiario possono cedere il credito a chiunque;
- l'acquirente del credito può cederlo esclusivamente ad uno dei soggetti "vigilati" di cui sopra, passaggio a cui possono seguire tre ulteriori cessioni con gli stessi requisiti;
- banche e soggetti appartenenti a gruppi bancari possono sempre cedere a soggetti correntisti diversi da «consumatori o utenti»;
- gli acquirenti correntisti ai sensi del punto precedente non possono effettuare alcuna ulteriore cessione. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA