

# Che cosa rischiano le famiglie che hanno lavori in corso

## Chi può ancora cedere il credito

Il termine del 16 febbraio. L'alternativa della detrazione Irpef

Domande  
e risposte

di Gino Pagliuca

### Il blocco di cessioni e sconto in fattura riguarda tutte le operazioni?

No, per il Superbonus riguarda solo i lavori per cui entro il 16 febbraio 2023 non sia stata presentata la Cilas o, per le sole operazioni di demolizione, l'autorizzazione edilizia. Per gli altri bonus il termine del 16 febbraio vale sempre come data ultima utile per le richieste e le comunicazioni se previste dalle leggi.

### Il decreto cambia anche le scadenze del Superbonus?

No, restano invariati i termini e le aliquote. Per quanto riguarda i condomini: se la delibera assembleare è stata assunta entro il 24 novembre e la Cilas presentata entro il 25 novembre 2022, oppure se la Cilas è stata presentata do-

po il 25 novembre ma entro il 31 dicembre e la delibera assembleare non è posteriore al 18 novembre, si ha diritto al 110%, altrimenti si scende per il 2023 al 90%. Per le case indipendenti, se i lavori erano in corso al 30 settembre 2022 ed erano stati compiuti almeno per il 30% si ha diritto al 110% ma solo per le opere ultimate entro il 31 marzo 2023. Negli altri casi le abitazioni indipendenti sono agevolate al 90% per il 2023, purché si tratti di prima casa e il quoziente familiare sia inferiore a 15 mila euro. Per le case plurifamiliari

con proprietà unica il termine ultimo per la Cilas per ottenere il 110% era il 25 novembre 2022. Per tutti il Superbonus scende al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025. Un vero e proprio rompicapo.

### Che cosa prevede il decreto per sbloccare le cessioni incagliate?

Di fatto ribadisce quanto scritto dall'Agenzia delle Entrate nella circolare 33/E del 6 ottobre 2022 e cioè che non si configura colpa grave delle banche se effettuano i controlli sul diritto del cedente a ottenere il credito ed elenca una serie di documenti, per la verità sempre chiesti di default dalle banche, necessari a provare la diligenza nell'istruire le pratiche: visure catastali, comunicazioni alle Asl, asseverazioni e visti, documentazioni fotografica con data certa sullo stato dei cantieri, attestati di prestazione energetica pre e post lavori eccetera.

### Quindi le banche ora hanno più possibilità di concedere credito?

In realtà, come dicevamo, la manleva in presenza di controlli era già di fatto operante. C'è però un'importante aggiunta: se la banca cede a un suo correntista, a quest'ultimo basta una dichiarazione con cui l'azienda di credito certifica di aver fatto i controlli di legge. Rimane il problema riguardante le operazioni che si rivelassero reati e per le

quali la magistratura può procedere al sequestro dei crediti anche della banca. E comunque tutto questo non basta.

### Perché?

Le banche hanno raggiunto in molti casi il limite della loro capienza fiscale e il decreto, vietando agli enti pubblici

di acquistare i crediti, elimina un importante canale di sbocco. Inoltre l'aumento del costo del denaro ha impattato sul prezzo delle cessioni e per operazioni bloccate da tempo si devono rifare i conti, perché la remunerazione del credito è scesa di 10 punti mentre il costo dei prestiti necessari per pagare le imprese prima delle cessioni è salito. Il guaio è che qualsiasi intervento per agevolare le cessioni avrebbe un costo per l'Erario. Sull'altro piatto della bilancia ci sono le conseguenze per le famiglie e le imprese che non riescono a finire i lavori.

### Chi non può più cedere il credito può ancora ottenere il rimborso diretto?

Sì, nei limiti della capienza fiscale. Se l'irpef dovuta è o di 5000 euro e il rimborso da Superbonus di 6000, i 1000 euro in eccesso vanno persi. Per il Superbonus "eco" serve il visto di conformità, se non si opta per l'invio della precompilata, per il Superbonus "sisma" il visto serve in tutti i casi mentre non è richiesto per gli altri bonus.

## 110

**per cento**  
il Superbonus è ancora valido se i condomini hanno deliberato i lavori entro il 24 novembre e presentato la Cilas entro il 25 novembre 2022. Per case indipendenti se il 30% dei lavori è stato fatto entro il 30 settembre



### Su Corriere.it

Tutte le notizie e gli aggiornamenti in tempo reale sul Superbonus sul sito online del *Corriere della Sera*

