

Rassegna stampa
del
8 aprile 2024

Fisco e immobili

Bonus casa stretti nella morsa degli adempimenti

Con il nuovo invio preventivo delle spese sono 21 i passaggi obbligatori. Dodici sono stati introdotti dal superbonus in poi

Aquaro, Dell'Oste e Gavelli — a pag. 2-3

Bonus casa rompicapo: con il nuovo invio 21 adempimenti diversi

Agevolazioni. La trasmissione preventiva richiesta dal decreto legge 39/24 allunga la lista dei passaggi burocratici: 12 sono stati introdotti dal 2020

A cura di
Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste

Ventuno adempimenti per i bonus casa e il superbonus. Con la comunicazione preventiva introdotta dall'ultimo decreto legge del Governo (Dl 39/2024), si è allungata ancora la lista delle tipologie di invio, asseverazione e autocertificazione necessarie per ottenere gli sconti fiscali. Andando a delineare procedure che nei casi più complessi impongono decine di documenti a cittadini, imprese e professionisti.

Negli ultimi anni il boom delle agevolazioni edilizie è stato accompagnato dal moltiplicarsi dei passaggi burocratici. Resi sempre più articolati dai vari Governi nel tentativo di disciplinare in modo ordinato l'accesso ai bonus, garantire il rispetto dei requisiti tecnici, prevenire le fro-

di e – da ultimo – monitorare il costo per le casse pubbliche.

L'ennesimo obbligo

Il Dl 39/2024 (all'articolo 3) punta proprio a fornire al ministero dell'Economia un quadro dettagliato degli investimenti agevolati dal superbonus. Sia di quelli già eseguiti dai cittadini tra il 1° gennaio e il 30 marzo di quest'anno, sia di quelli preventivati nel resto del 2024 e in tutto il 2025.

L'invio dei dati è obbligatorio per chi non ha finito i lavori entro il 2023 e per chi li inizia da quest'anno: l'omissione è punita con una multa da 10mila euro o, per le pratiche edilizie presentate dal 30 marzo, con la decadenza dall'agevolazione. I dettagli della comunicazione saranno definiti da un Dpcm (atteso entro il 29 maggio). I dati del super-ecobonus andranno trasmessi all'Enea; quelli del super-sismabonus al Portale na-

zionale delle classificazioni sismiche.

Nel caso dei lavori di riqualificazione energetica, si tratterà di trasmettere una previsione degli investimenti attualmente rilevati a consuntivo dall'Enea. Gli investimenti, per intenderci, che alla fine di febbraio hanno raggiunto 111,6 miliardi di euro. Nel caso delle opere antisismiche, invece, l'invio sarà ancora più utile, perché per questi lavori – abbastanza incredibilmente – in quasi quattro anni non è mai stata attivata una pubblicazione a consuntivo su base men-

sile analoga a quella affidata all'Enea.

Una rincorsa continua

Se la trasmissione dei dati è l'ultima novità, tra i 21 tipi di adempimenti ce ne sono 12 introdotti a partire dal decreto Rilancio (Dl 34/2020), che all'uscita dai lockdown per il Covid ha lanciato il superbonus del 110% e ha esteso a tutte le agevolazioni edilizie la possibilità di cessione del credito e sconto in fattura. In particolare, sette adempimenti sono specifici del superbonus, tre riguardano i bonus ordinari e 11 si riferiscono - sia pure con alcune eccezioni e asimmetrie - a tutte le agevolazioni edilizie.

Fin dall'inizio il 110% ha richiesto le asseverazioni dei tecnici, che si sono aggiunte alle relazioni "base" in tema di risparmio energetico e antisismica, già previste da anni per l'ecobonus e

il sismabonus in versione ordinaria. Il fatto che l'agevolazione "super" potesse essere ceduta e coprisse più della spesa (il 110%, per l'appunto) ha imposto una verifica sulla congruità dei prezzi, già gonfiati anche dall'inflazione. Quella stessa congruità che - con agevolazioni "normali" - era sempre stato il committente a controllare in prima persona.

Per le agevolazioni diverse dal superbonus, invece, il riscontro sulla congruità - e quindi sui costi per l'Erario - è stato introdotto di corsa solo alla fine del 2021 con il decreto Antifrodi (Dl 157/2021). Quando ci si è accorti che troppo spesso il bonus facciate veniva "monetizzato" tramite la cessione e lo sconto in fattura a fronte di prezzi sballati.

Le 19 modifiche subite in meno di quattro anni dalla norma che regola il

superbonus (l'articolo 119 del decreto Rilancio) e i 15 ritocchi a quella sulle cessioni (l'articolo 121) danno un'idea del travaglio con cui si è cercato di irreggimentare i bonus. Ma alcuni adempimenti recenti si trovano anche in altre leggi, come l'obbligo di indicare il contratto collettivo di lavoro negli atti di affidamento dei cantieri oltre i 70mila euro o la necessaria qualificazione Soa per le imprese coinvolte in grandi lavori (oltre i 516mila euro).

Come sono lontani i tempi del decreto Sviluppo 2011 (Dl 70), quando si salutava come una grande semplificazione l'abolizione della comunicazione preventiva al Centro operativo di Pescara. Ma oggi i bonus sono più ricchi del "vecchio" 36%, i conti pubblici sono in sofferenza e semplificare non è certo la priorità del Governo.



Decreto 110%, al via l'esame sulla conversione

Le questioni sul tavolo

Martedì 9 aprile alla commissione Finanze del Senato (nella foto, Palazzo Madama) inizieranno i lavori di conversione del decreto 39/2024. Diverse le questioni sotto esame. C'è il nodo degli enti

del Terzo settore, che senza chance di cessione rischiano di dover rinunciare ai lavori. C'è il punto dello stop retroattivo per chi ha presentato la Cilas entro il 16 febbraio 2023 ma non ha sostenuto alcuna spesa. E il nodo

delle zone terremotate, perché la deroga allo stop alle cessioni (nel limite di 400 milioni per il 2024) è stata concessa solo nei Comuni colpiti dai sismi del 2009 e del 2016 (cioè nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria).

70%
Superbonus

Nel 2024 la detrazione fiscale è scesa dal 110% (o 90%) del 2023. L'anno prossimo passerà al 65 per cento.

1° marzo
Ritenuta all'11%

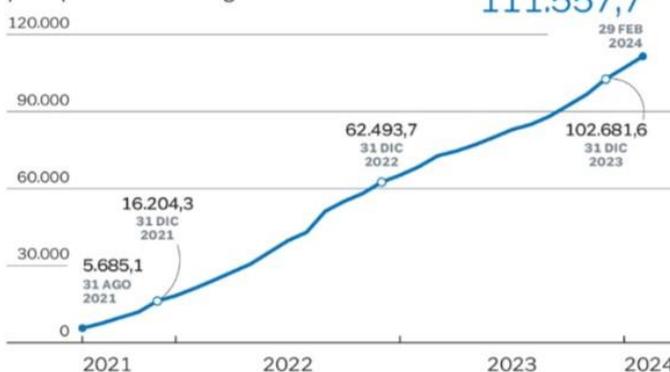
Dal 1° marzo 2024 la ritenuta applicata da banche e Poste Italiane ai bonifici "parlanti" è salita dall'8 all'11 per cento.

2024
Bonus a termine

Il prossimo 31 dicembre scadono tutte le agevolazioni diverse dal superbonus, tranne il bonus barriere che termina a fine 2025.

I numeri

L'evoluzione degli investimenti totali ammessi al superbonus per riqualificazione energetica. In milioni di euro



Fonte: Enea

Asseverazioni e altre pratiche necessarie per i bonus edilizi

1

PRATICA EDILIZIA

Abilitazioni amministrative (se richieste dalla normativa) o, per l'attività edilizia libera, autocertificazione che attesta la data di inizio lavori e il fatto che gli interventi sono agevolati. *Prov. Entrate 2 novembre 2011*

● **Bonus ordinari**



2

CILAS

Comunicazione di inizio lavori asseverata per avviare gli interventi. Le varianti vanno comunicate a fine lavori, a integrazione della Cilas.

DI 34/20, art. 119, co. 13-ter

● **Superbonus**

3

INVIO ALLA ASL

Comunicazione preventiva con la data di inizio dei lavori alla Asl locale, se richiesta dalla normativa in tema di sicurezza.

Dlgs 81/2008, art. 99

● **Tutti i bonus**

4

NUOVA COMUNICAZIONE DELLE SPESE

Comunicazione delle spese sostenute dal 1° gennaio al 30 marzo 2024 e di quelle preventivate nel resto del 2024 e nel 2025. La comunicazione riguarda chi non ha chiuso il cantiere entro il 2023 e chi ha presentato o presenterà la Cilas o il titolo abilitativo nel 2024. Le informazioni vanno inviate all'Enea (per il super-ecobonus) o al Portale nazionale delle classificazioni sismiche (per il super-sismabonus). Contenuto, modalità e termini saranno definiti da un Dpcm. Per l'antisismica, ci sarebbe anche un'altra trasmissione di dati all'Enea – tuttora inattuata – prevista dal DI Pnrr.

DI 39/24, art. 3, e DI 36/22, art. 24

● **Superbonus**

5

CCNL DEL SETTORE EDILE

Obbligo di indicare nell'atto di affidamento dei lavori e nelle fatture che l'impresa applica il

contratto collettivo del settore edile (stipulato dalle associazioni datoriali e sindacali più rappresentative a livello nazionale) nel caso di lavori edili indicati all'allegato X del Dlgs 81/2008 di importo superiore a 70mila euro. *Legge 234/21, art. 1, co. 43-bis*

● **Tutti i bonus** (per lavori edili oltre la soglia, tranne bonus mobili e bonus giardini)

6

CERTIFICAZIONE SOA

Certificazione Soa (ex articolo 84 del Dlgs 50/2016) delle imprese appaltatrici o subappaltatrici al momento della stipula del contratto per l'esecuzione di lavori di importo superiore a 516mila euro.

DI 21/22, art. 10-bis

● **Tutti i bonus** (tranne bonus mobili e bonus giardini)

7

RELAZIONE TECNICA

Relazione tecnica di progetto (o provvedimento regionale equivalente) rilasciata – ove richiesta dalla norma – dai progettisti per attestare la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e dei relativi impianti termici.

Dlgs 192/05, art. 8, co. 1

● **Super-ecobonus, ecobonus**

8

RELAZIONE E ASSEVERAZIONE ANTISISMICA

Asseverazione del progettista dell'intervento strutturale ("allegato B") in merito alla classe di rischio dell'edificio precedente i lavori e quella conseguibile con l'intervento (anche demolizione e ricostruzione). Ricevuta di deposito, allo sportello unico per l'edilizia, dell'asseverazione del progettista e dell'attestazione del direttore dei lavori e del collaudatore statico in merito all'ultimazione dei lavori e agli stati di avanzamento (conformità al progetto depositato).

Dm 58 del 28 febbraio 2017, art. 3, co. 2 e 5

● **Super-sismabonus, sismabonus**

9

BONIFICO PARLANTE

Bonifico bancario o postale "parlante" (con causale, codice fiscale del beneficiario della detrazione e numero di partita Iva del destinatario del

bonifico). Documentazione per le spese il cui pagamento può non avvenire con bonifico (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, concessioni). Vanno conservate anche le fatture e le ricevute.

Dm 41/1998, art. 1, co. 3

● **Tutti i bonus** (tranne bonus mobili e bonus giardini)

10

ASSEVERAZIONE TECNICA E DI CONGRUITÀ

Asseverazione di un tecnico abilitato, che attesti la conformità dei lavori di efficientamento energetico ai requisiti tecnici richiesti e la congruità delle spese, da inviare all'Enea con Ape pre e post lavori. Per gli interventi antisismici, asseverazione da parte dei professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico, sempre con l'attestazione della congruità delle spese. Il documento va rilasciato al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento.

DI 34/20, art. 119, co. 13 e 13-bis

● **Superbonus**



11

CONGRUITÀ DELLE SPESE

Asseverazione di congruità delle spese sostenute, tranne che per i lavori in edilizia libera o di importo totale fino a 10mila euro su singole unità o parti comuni.

DI 34/2020, art. 121, co. 1-ter, lett. b)

● **Bonus ordinari** (in caso di cessione o sconto in fattura)

12

INVIO ALL'ENEA

Ecobonus: invio all'Enea, entro 90 giorni da fine lavori, della documentazione richiesta (con asseverazione di rispetto dei requisiti tecnici, congruità delle spese e Ape, tranne i casi in cui l'asseverazione può essere sostituita da una certificazione del produttore/fornitore/installatore). Questo invio è a pena di decadenza. Un altro invio all'Enea dei dati – a fini statistiche e senza decadenza in caso di omissione – è previsto per i lavori di risparmio energetico agevolati dal bonus del 50% o l'acquisto di

elettrodomestici (bonus mobili).
*DL 63/13, art. 16 c. 2-bis, e
 Dm 19 febbraio 2007*

● **Ecobonus, bonus ristrutturazioni, bonus mobili**

13

CERTIFICAZIONE DELL'AMMINISTRATORE

In condominio, certificazione dell'amministratore con lo sgravio cui hanno diritto i singoli. Per i condomini minimi, documentazione integrale e autocertificazione sulla natura dei lavori e i dati catastali delle unità.
Circolare 17/E/2023

● **Tutti i bonus**

14

LAVORI TRAINATI

Attestazione dell'impresa appaltatrice che i lavori dell'intervento "trainato" sono avvenuti tra l'inizio e la fine del lavoro "trainante", descritto nel contratto di appalto.

Dm 6 agosto 2020, art. 2

● **Superbonus**

15

POLIZZA ANTI-CALAMITÀ

Contratto assicurativo per danni da calamità naturali ed eventi catastrofali da stipulare entro un anno dalla fine dei lavori agevolati – avviati dopo il 30 dicembre 2023 – eseguiti nei Comuni colpiti da eventi sismici dal 1° aprile 2009 e in cui è stato dichiarato lo stato di emergenza. In attesa del Dm attuativo.
DL 112/2023, art. 2, co. 2

● **Super-sismabonus** (in zone terremotate)



16

RC DEL TECNICO

Polizza Rc del tecnico, con massimale adeguato agli importi degli interventi asseverati, da allegare in copia allo stesso documento di asseverazione.
DL 34/20, art. 119, comma 14)

● **Superbonus**

17

AUTOCERTIFICAZIONE SPESE

Autocertificazione attestante che l'ammontare delle spese sulle

quali è calcolata la detrazione non eccede il massimo consentito.

Circolare 17/E/2023

● **Tutti i bonus**

18

DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE PER IL SUPERBONUS

Varie autocertificazioni richieste dalla circolare 17/E/2023 delle Entrate. Ad esempio: dichiarazione sostitutiva di proprietà dell'immobile (o visura catastale); dichiarazione con cui si attesta di aver rispettato il limite di due unità immobiliari per il super-ecobonus.

Circolare 17/E/2023

● **Superbonus**

19

ALTRI DOCUMENTI

Autocertificazioni, contratti e documenti legati a casi particolari di utilizzo dei bonus. Ad esempio: quando si usa il bonus come detrazione, dichiarazione sostitutiva con cui si dichiara di non aver beneficiato di cessione o sconto in fattura; contratto registrato quando a beneficiare del bonus è un comodatario.

Circolare 17/E/2023

● **Tutti i bonus**

20

VISTO DI CONFORMITÀ BONUS

Visto di conformità dei dati documentati, rilasciato da intermediari abilitati e dai Caf (da non confondere con il visto sulla dichiarazione dei redditi). Per i bonus ordinari è necessario in caso di cessione o sconto in fattura. Per il superbonus serve anche in caso di detrazione (tranne le ipotesi di detrazione nella dichiarazione precompilata o inviata dal sostituto d'imposta).
DL 34/20, art. 121, comma 1-ter

● **Tutti i bonus** (tranne bonus mobili e bonus giardini)

21

OPZIONE DI CESSIONE/SCONTO

Comunicazione dell'opzione di cessione del credito o sconto in fattura, entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello di pagamento. Per le spese 2023 il termine è scaduto il 4 aprile e il DL 39/24 ha escluso la remissione in bonis tardiva. Per i limitatissimi casi di spese 2024 ancora cedibili (o rate residue del 2023 e anni precedenti) il termine è il 16 marzo 2025.

DL 34/20, art. 121

● **Tutti i bonus** (tranne bonus mobili e bonus giardini)