

# Rassegna stampa del 18 marzo 2024

(ANSA). 2024-03-17T11:33:00+01:00 CPP-COM ANSA per CAMERA01

Mazzetti (FI), urge un nuovo testo unico dell'edilizia (2) (ANSA) - ROMA, 17 MAR - "Sicuramente, il nuovo testo - riflette Mazzetti - dovrà tenere conto di modalità, tempi, nuove tecnologie che avanzano anche nell'edilizia, del fascicolo del fabbricato, della bio ed ecosostenibilità e, senza dubbio, della qualità e sicurezza, come si evince dalle varie bozze in circolazione e dall'ultimo testo redatto da una Commissione specifica che fu coordinata dal consiglio superiore lavori pubblici". Compito del testo, secondo la deputata azzurra, è anche "chiarire il termine della legittimità urbanistica del fabbricato, mettendo un punto fisso rispetto a tutto ciò che ha dimostrato di essere costruito antecedente al 1967", ma dovrà anche "razionalizzare la doppia conformità per le sanatorie". Inoltre, sottolinea, "particolare attenzione dovrà essere data al 'silenzio assenso' che, come concepito oggi, risulta quasi una trappola: 60 giorni per definire e decidere e poi matura l'assenso consenso". "Altro tema che dovrà trovare ampio spazio è la pianificazione urbanistica delle città, basata su una rigenerazione urbana, dunque sociale ed economica, incentrata su macroaree: da questo approccio deve originare un modello di città contemporanea, anche ricorrendo al partenariato pubblico-privato, con specifiche chiare e convenienti per tutti i partecipanti - aggiunge Mazzetti -. Poche norme, chiare e trasparenti, basate sulla sussidiarietà e sulla fiducia, sia del privato sia della pubblica amministrazione, con meno paletti ma anche con più responsabilità, libertà di azione e attenzione agli specifici livelli di prestazione essenziale e di qualità dell'opera. Il settore non può più essere normato a compartimenti stagni ma dovrà essere fatto in modo orizzontale, con tutte le componenti che fanno sistema, con una visione contemporanea". (ANSA). 2024-03-17T11:33:00+01:00 CPP-COM ANSA per CAMERA01

<https://trust.ansa.it/50bb80ee12dcb604dda1588450fdac992b6280f9b18b496590d1f101ed8def0b>

# Fisco e immobili

## Bonus casa, cessioni all'ultima chiamata con importi record

Entro il 4 aprile le opzioni sulle spese 2023  
Costi al top e mercato bloccato ma le imprese  
hanno capacità d'acquisto per 68 miliardi

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

# Bonus casa, cessioni all'ultimo giro: 68 miliardi di spazio nei bilanci aziendali

**Verso il 4 aprile.** L'analisi di Infocamere mostra che le imprese hanno ancora capacità d'acquisto residua. Ma il mercato resta bloccato e il costo dei bonus getta un'ipoteca sui futuri incentivi richiesti anche dalla direttiva case green

**A dicembre 2023 le asseverazioni per il superbonus hanno raggiunto il record di 9,66 miliardi**

*Pagine a cura di*

**Dario Aquaro  
Cristiano Dell'Oste  
Giuseppe Latour**

La scadenza del 4 aprile segnerà la fine dell'ultima grande tornata di cessioni e sconti in fattura per il superbonus e gli altri bonus casa.

Il decreto "blocca cessioni" ha escluso la trasferibilità dei crediti d'imposta per quasi tutti i cantieri

avviati dopo il 17 febbraio 2023. Ma il grosso dei pagamenti eseguiti l'anno scorso riguarda lavori per i quali i committenti avevano già prenotato il diritto alla cessione o allo sconto. Ecco perché il termine entro cui vanno comunicate alle Entrate queste opzioni per le spese sostenute nel 2023 – il 4 aprile, appunto – sarà un momento chiave. Per i contribuenti e per chi è chiamato a conteggiare il peso sulle casse pubbliche di una misura ormai avviata verso i 150 miliardi.

Due dati misurano la febbre da bonus. Le ritenute effettuate dalle banche sui bonifici di dicembre 2023

indicano che sono stati eseguiti pagamenti agevolati per 6,95 miliardi. È la seconda cifra mensile più alta di sempre, superata solo da dicembre 2021, quando ci fu la corsa ai pagamenti per evitare la riduzione del bonus facciate dal 90 al 60 per cento.

18-MAR-2024

L'altro dato da tenere d'occhio arriva dalle asseverazioni trasmesse all'Enea: a dicembre dell'anno scorso si sono aggiunti 9,66 miliardi di investimenti per lavori o Sal completati. E in questo caso si tratta di un record assoluto, frutto di un'altra corsa, stavolta per evitare il taglio del superbonus dal 110% (o 90%) al 70%, previsto quest'anno. Un record che potrebbe essere addirittura misurato al ribasso, dal momento che le asseverazioni di fine 2023 possono essere comunicate all'Enea nei 90 giorni successivi. Quindi, teoricamente, fino a marzo.

I due dati non vanno però sommati né sovrapposti. I bonifici conteggiano infatti i pagamenti relativi a tutti i bonus casa, ma non gli sconti in fattura integrali, in cui il committente non paga nulla. I dati Enea, invece, considerano i soli lavori completati per il superbonus in versione "eco", anche se si fa lo sconto in fattura; mentre non includono il superbonus antisismico e le altre agevolazioni.

Un fatto è certo: sono numeri che pongono un'ipoteca sulla possibilità che il mercato sia in grado di assorbire così tanti crediti d'imposta. Lasciando inoltre un'eredità pesante al

Governo e al Parlamento, che saranno chiamati a ridisegnare le agevolazioni ordinarie – tutte in scadenza a fine 2024, tranne il superbonus e il bonus barriere architettoniche – e ad attuare la nuova direttiva europea sulle case green.

Le norme Ue – tra l'altro – chiederanno uno sforzo continuo di riqualificazione degli edifici da qui al 2050, con le relative agevolazioni. L'operazione di revisione degli sconti fiscali, perciò, potrebbe partire azzoppata, dal momento che circolano ancora oltre 100 miliardi di crediti da smaltire (il Mef a novembre ne misurava 135): difficile, quindi, introdurre nuovamente strumenti di cessione dei crediti, almeno nell'immediato.

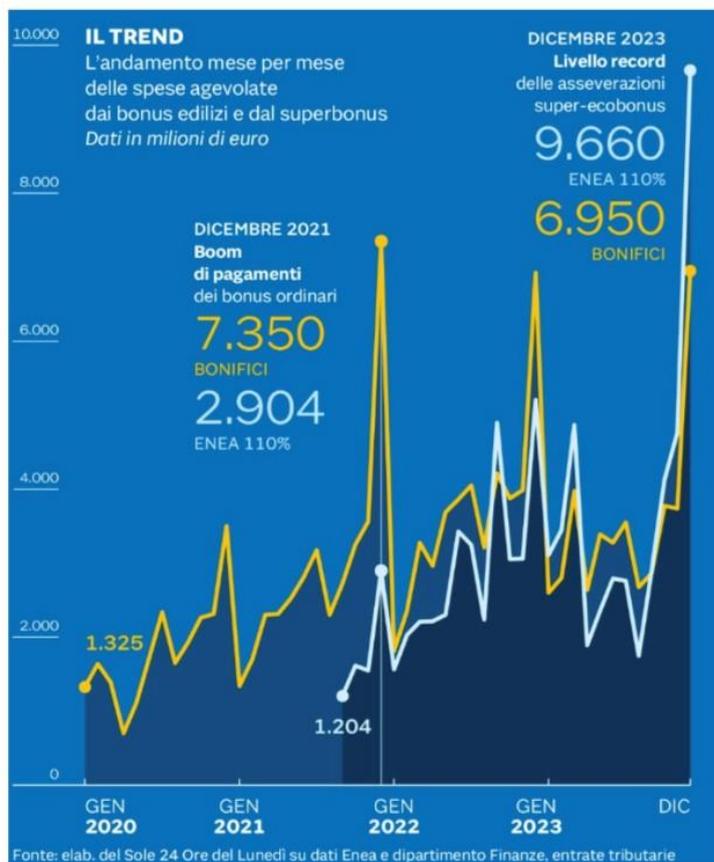
Nel frattempo, con le banche sostanzialmente ferme e il canale di Poste aperto solo per piccoli importi, la strada più percorribile per trovare un acquirente potrebbe essere quella della cessione tra privati. Come testimoniano anche le leggi approvate nei mesi scorsi dalle Regioni per coinvolgere negli acquisti di crediti le proprie società partecipate (si veda l'articolo in pagina).

I margini per questi acquisti – al-

meno in teoria – sono ancora larghi, come indica la rilevazione di InfoCamere che ha misurato per Il Sole 24 Ore la capienza fiscale delle imprese italiane, passando in rassegna oltre un milione di documenti (1.021.757): cioè i bilanci 2022 delle società di capitale tenute al deposito, senza le quotate.

In questi bilanci ci sono voci (D12 e D13 della tassonomia Xbrl) dedicate ai debiti accertati che possono essere oggetto di compensazione: analizzandole, si può stimare quanto "spazio fiscale" abbiano le imprese per comprare i *tax credit*. In particolare, risultano contabilizzati 63,3 miliardi di euro di debiti a breve, entro 12 mesi, verso lo Stato. Ai quali si aggiungono 21 miliardi relativi a debiti, sempre a breve, verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale, che potrebbero essere anch'essi compensati.

Restringendo il campo alle società con almeno 100mila euro di liquidità disponibile – quindi con maggior propensione a questo tipo di operazioni – i debiti compensabili ammontano a 68 miliardi (di cui 50,8 fiscali e 17,2 previdenziali).



18-MAR-2024

**Da Strasburgo****Sconto in fattura,  
apertura dalla Ue  
ma servono i fondi**

Non un addio, ma un arrivederci: la cessione del credito e lo sconto in fattura, dopo lo stop imposto dal Governo a febbraio del 2023, potrebbero tornare (risorse pubbliche permettendo). Va in questa direzione la direttiva case green, approvata la scorsa settimana dalla plenaria del Parlamento europeo e in attesa del via libera finale del Consiglio, in rappresentanza dei Paesi membri dell'Ue, prima della definitiva pubblicazione. Ne parla, in particolare, l'articolo 17 della direttiva, dedicato agli incentivi finanziari per gli interventi di ristrutturazione e riqualificazione energetica. L'elenco di strumenti consigliati è molto ampio e comprende: i prestiti e i mutui, i contratti di rendimento energetico (legati tipicamente ai servizi forniti dalle Escò), gli incentivi fiscali e le detrazioni (ampiamente utilizzati in Italia), i fondi di garanzia, i contributi attraverso fondi dedicati e, per l'appunto, i sistemi di «detrazione in fattura».

Il ragionamento è che, ammettendo la possibilità di anticipare in fattura i benefici dell'agevolazione, le ristrutturazioni diventano più facilmente realizzabili anche per chi non ha a disposizione la liquidità necessaria. Se, allora, nell'immediato è difficile che la cessione dei crediti e lo sconto in fattura vengano ripristinate, da Bruxelles arriva un esplicito via libera al loro ritorno futuro. Difficile, comunque, che questa riammissione dei meccanismi di cessione nel consesso delle agevolazioni fiscali sia prossimo. Gli ultimi dati, inseriti nel report di Enea aggiornato a febbraio 2024, hanno portato il totale delle detrazioni già maturate per il solo superbonus in versione "eco", e in gran parte cedute, a quota 11,4 miliardi. Il conto finale, stando alle stime di questi primi mesi del 2024, potrebbe aggirarsi intorno ai 150 miliardi di euro. Un esborso gigantesco per le casse dello Stato, che andrà prima riassorbito. Tra qualche anno, poi, l'eventuale ritorno di questi strumenti sarà probabilmente subordinato a forti limitazioni al perimetro dei soggetti che potranno utilizzarli: quindi, solo famiglie a basso reddito, peraltro espressamente citate dalla direttiva case green come i soggetti da sostenere nella transizione energetica.

**Sul territorio****Le Regioni attivano  
le partecipate:  
acquisti al ralenti**

Società partecipate dalle Regioni in campo per sbloccare i crediti incagliati. A lanciare l'idea è stata, nell'estate del 2023, la Basilicata (legge regionale 20). Poi altre amministrazioni si sono accodate. Anche se l'attuazione di queste misure – alla prova dei fatti – si sta dimostrando più complessa del previsto.

Lo schema sul quale puntano le Regioni è simile. Per non incappare nel divieto fissato dal decreto "blocca cessioni" (11/23), vengono coinvolte le società che non fanno parte del perimetro della Pa. Poi questi soggetti, in base alla propria capacità fiscale, vengono incaricati di acquistare i crediti sul mercato o dalle banche.

Prendiamo l'ultima amministrazione a essersi mossa. In Piemonte l'acquisto dei crediti incagliati da parte delle partecipate passerà dal portale di Infocamere, Sibonus. La Regione ha firmato un accordo quadro con Unioncamere Piemonte e con gli Ordini dei commercialisti locali: chi è titolare di crediti invenduti potrà iscriverli sulla piattaforma; gli enti pubblici economici e le società partecipate valuteranno l'acquisto.

Pochi giorni prima si era mosso il Friuli Venezia Giulia, con una lettera di intenti siglata da Intesa Sanpaolo. Le società che decideranno di aderire, sottoscriveranno un contratto-tipo attraverso il quale compreranno i crediti dalla banca, non sul mercato. Provenendo da un istituto di credito, si tratterà di bonus certificati. La banca, a sua volta, acquisterà da imprese locali e persone fisiche crediti per un importo pari a quello ceduto. Così si rimetterà in moto la circolazione dei bonus.

L'elenco di chi si è già attivato comprende altri soggetti. La Basilicata punta su una piattaforma per raccogliere le richieste di vendita degli operatori e le disponibilità di acquisto delle partecipate. Nel Lazio il perno del sistema sarà Cotral, società di trasporto pubblico: le operazioni di acquisto dei crediti saranno effettuate con cadenza mensile per un importo limitato alle rate immediatamente utilizzabili in compensazione. A fare da tramite – come spiega la delibera di attuazione – saranno «uno o più istituti di credito selezionati su base annuale».

18-MAR-2024

**Il rimedio parziale****Pagamenti 2023  
senza dilazione  
in dieci anni**

Chi è rimasto con il cerino in mano – cioè non è riuscito a cedere il superbonus – potrà forse fruttare l'agevolazione direttamente in dichiarazione dei redditi. Ma solo a certe condizioni: modelli 730 e Redditi PF di quest'anno consentiranno infatti di allungare da quattro a dieci anni il periodo di detrazione solo per le spese sostenute nel 2022 e solo se la prima rata non è stata già usata nella dichiarazione presentata nel 2023.

La soluzione era stata pensata – in sede di conversione del decreto "blocca cessioni" 11/23 – per coloro che avevano mancato il termine ordinario del 31 marzo 2023 per comunicare le cessioni dei bonus edilizi (e gli sconti in fattura) e non erano poi riusciti a trovare compratori "vigilati" (anche, società di gruppi bancari, intermediari finanziari o assicurazioni) entro i tempi supplementari, cioè entro la data del 30 novembre concessa con la remissione in bonis "speciale".

Approfittare di questa flessibilità, e diluire in dieci anni le spese 2022 agevolate al 110%, riduce la rata annua di detrazione e aiuta chi ha un Irpef poco ripiente a non sprecare – almeno in parte – il bono e prendiamo ad esempio un condominio di 15 appartamenti che ha pagato lavori da superbonus per 599mila euro (investimento medio rilevato all'Enea a dicembre 2022), il costo per singola unità di 39.933 euro e corrisponde a un superbonus di 3.926 euro. La divisione in quattro rate si traduce in detrazione annua di 10.981 euro, che per essere fruttata richiede un reddito di almeno 40mila euro secondo le statistiche fiscali. La divisione in dieci rate, invece, abbassa la detrazione annua a 4.392 euro, per un reddito poco inferiore a 26mila euro.

La dilazione in dieci rate per le spese da superbonus rimane ad oggi negata per le spese sostenute nel 2023. Da più parti è stata chiesta una riproposizione del meccanismo, ma per ora il Parlamento non si è mosso. Di certo, se la conferma arrivasse qualora la campagna dichiarativa fosse molto avanti, parecchi contribuenti potrebbero trovarsi ad aver già indicato in dichiarazione la prima delle quattro rate e sarebbero costretti a far marciare indietro (presentando un'integrativa) per fruttare la rateazione in dieci anni.

**Il riscontro per i privati****Più facile il check  
sui documenti  
nel cassetto fiscale**

Tutti i contribuenti – operatori economici, persone fisiche e altri soggetti non titolari di partita Iva – possono avvalersi del servizio di consultazione e acquisizione delle fatture elettroniche e dei loro duplicati informatici, senza dover prima sottoscrivere necessariamente un accordo di servizio. La possibilità è stata prevista da un recente provvedimento delle Entrate (n. 105669 dell'8 marzo scorso) che ha modificato le regole tecniche sulla trasmissione telematica delle operazioni Iva, in linea con l'articolo 4-quinquies, comma 4, del Dl 145/2023.

Le fatture elettroniche sono disponibili in consultazione fino al 31 dicembre del secondo anno successivo a quello di ricezione da parte del sistema di interscambio (Sdi).

La novità è importante soprattutto per i privati consumatori, ai quali in precedenza occorreva un'espressa adesione al servizio di consultazione. Era possibile aderire anche dopo il periodo transitorio (iniziato il 1° gennaio 2019 e terminato il 31 dicembre 2021), ma in tal caso restavano visibili solo le fatture ricevute dal giorno successivo a quello di adesione. Significa che, in caso di adesioni "tardive", il contribuente subiva un "buco informativo", con conseguenze anche gravi: senza poter verificare, ad esempio, eventuali truffe nei meccanismi di cessione dei crediti.

La stessa Agenzia, nella circolare 33/E/2022, aveva infatti affermato che «qualora un contribuente ritenga che sia stata inviata, a suo nome, in qualità di titolare della detrazione e senza il suo consenso, una comunicazione di cessione del credito (o sconto in fattura), deve anzitutto denunciare l'accaduto all'Autorità Giudiziaria o alla Polizia Giudiziaria. Saranno le successive indagini condotte dalle Autorità competenti, eventualmente con l'ausilio dell'Amministrazione finanziaria) ad appurare quanto effettivamente accaduto e l'Agenzia adotterà i necessari provvedimenti in base all'esito delle indagini stesse». È dunque buona prassi controllare periodicamente cosa risulta allo Sdi in corrispondenza del proprio codice fiscale.

—Giorgio Gavelli

**70%**  
**Superbonus**

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

**5 milioni**  
**Case green**

La direttiva Ue chiede di avviare i piani di riqualificazione a partire dagli immobili più energivori, che in Italia sono circa 5 milioni

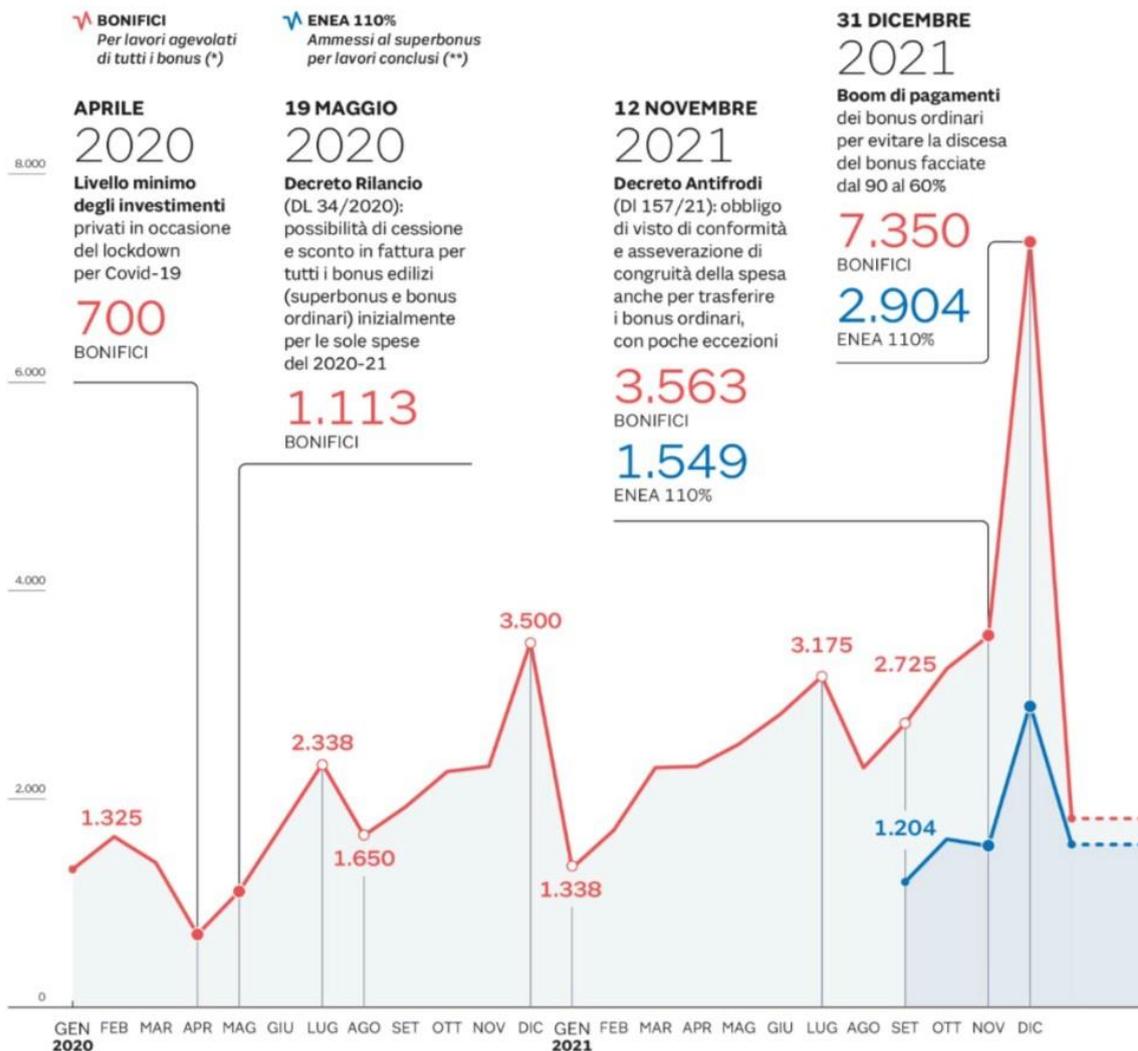
**2024**  
**Bonus a termine**

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

18-MAR-2024

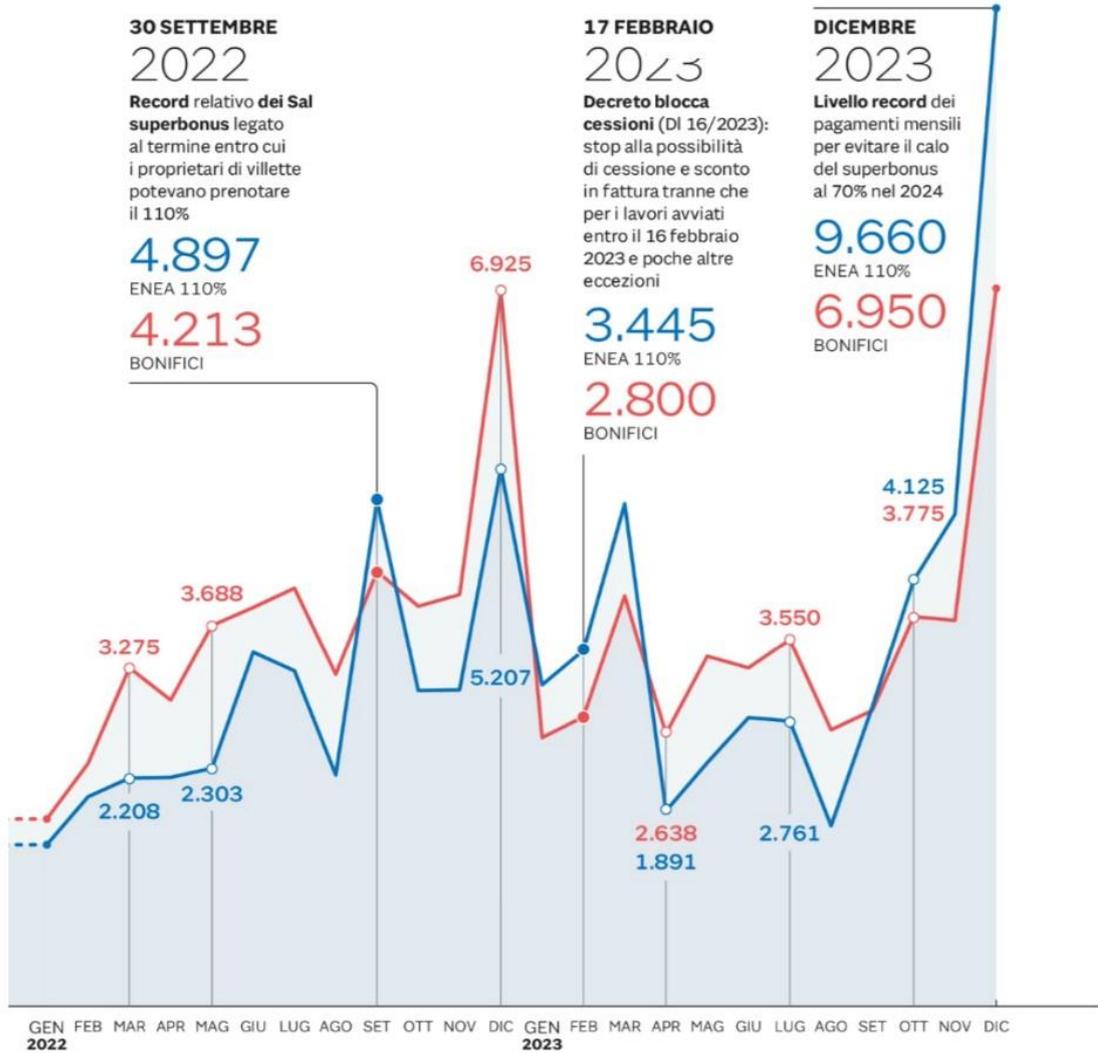
**Il trend dal Covid alla fine del 2023**

L'andamento mese per mese delle spese agevolate dai bonus edilizi e dal superbonus  
Dati in milioni di euro



(\*) Il dato è calcolato in base alla ritenuta applicata dalle banche sui bonifici per i pagamenti agevolati.  
(\*\*) Il dato considera le comunicazioni all'Enea per Sal perfezionati.

18-MAR-2024



Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore del Lunedì su dati Enea e dipartimento Finanze, entrate tributarie

### Il potenziale

Debiti fiscali e previdenziali delle società di capitale italiana\*. Debiti in miliardi di euro e valori assoluti, anno 2022

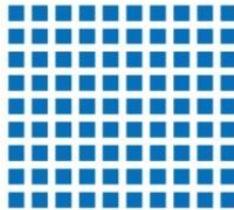
■ =4.000 IMPRESE

#### CON LIQUIDITÀ >0

Debiti tributari  
entro 12 mesi  
>0



359.810  
IMPRESE



Debiti entro 12 mesi  
verso istituti di previdenza  
e di sicurezza sociale  
>0



306.299



#### CON LIQUIDITÀ >100.000€

Debiti tributari  
entro 12 mesi  
>10.000€



142.458



Debiti entro 12 mesi  
verso istituti di previdenza  
e di sicurezza sociale  
>10.000€



102.154



(\*) Escluse le società quotate. Fonte: elaborazione InfoCamere su 1.021.757 bilanci 2022

### Il calendario della direttiva: l'ok il 12 aprile

#### Primi effetti nel 2025

La direttiva case green è stata approvata dalla plenaria del Parlamento europeo lo scorso 12 marzo, alla fine di una fase di trattativa tra istituzioni europee (il cosiddetto trilogio)

durata circa un anno. Per chiudere il suo percorso manca un ultimo passaggio: l'approvazione del Consiglio, in rappresentanza dei Paesi membri. È prevista il prossimo 12 aprile. Servirà, poi, qualche

settimana per la preparazione formale del testo e la sua pubblicazione. Dopo 20 giorni la direttiva entrerà in vigore e i Paesi membri avranno due anni per recepirla. I primi effetti arriveranno nel 2025.

