

# Rassegna stampa del 2 aprile 2024

# Superbonus, la mappa degli esclusi

## Decreto fiscale

Con il blocco delle cessioni lavori quasi impossibili per moltissimi contribuenti  
Lo stop prova a blindare il deficit 2024-2026. Protesta di Emilia-Romagna e Molise

Nuova ondata di esodati del superbonus. Con l'entrata in vigore da oggi del decreto fiscale (Dl 39/2024 pubblicato ieri in «Gazzetta») saranno migliaia i cantieri nei quali i lavori non partiranno, nonostante la presentazione delle Cilas. E saranno altrettanti quelli che pur essendo partiti perderanno in corsa la cessione del credito, non avendo sostenuto spese. Lo stop punta a blindare i con-

ti 2024-2026. Protesta di Emilia-Romagna e Molise per l'esclusione dalla salvaguardia delle aree terremotate.

## Con la tagliola sui crediti nuovi esodati del superbonus

**Agevolazioni edilizie.** Dl 39 in «Gazzetta» e in vigore da oggi. Resta spiazzato chi ha firmato contratti senza depositare la Cilas, chi non ha avviato le opere e chi non ha effettuato pagamenti per i lavori

**Giuseppe Latour  
Giovanni Parente**

Arriva la seconda ondata di esodati del superbonus. Con l'entrata in vigore da oggi del decreto blocca crediti (Dl 39/2024 pubblicato ieri in «Gazzetta Ufficiale») saranno migliaia i cantieri nei quali i lavori del superbonus non partiranno, nonostante la presentazione delle Cilas. E saranno altrettanto quelli che, con uno scenario addirittura peggiore, pur essendo avviati perderanno in corsa la cessione del credito, non avendo sostenuto alcuna spesa comprovata da fattura.

L'intervento d'urgenza voluto dal Governo ha un doppio effetto immediato. Da un lato, cancella le residue possibilità di cessione (e probabilmente anche di fare i lavori) per tutta una serie di situazioni che finora erano state salvaguardate: il Terzo

settore, gli Iacp, le cooperative di abitazione a proprietà indivisa.

Mentre il compromesso politico sulle aree terremotate ha mantenuto cessione e sconto ma con una limitazione, con un massimo di spesa per l'Erario fissato a 400 milioni.

Dall'altro lato, il decreto svuota il serbatoio delle Cilas presentate entro il 16 febbraio 2023, ossia la data spartiacque che era stata fissata da un altro provvedimento d'urgenza adottato appena un anno fa dall'Esecutivo (Dl 11/2023). I titoli entro quella data davano - prima dell'ultima modifica - sempre diritto a mantenere la possibilità di effettuare le cessioni dei crediti da superbonus ma anche da altri interventi, come ad esempio il sismabonus ordinario applicabile quasi in tutta Italia con un'agevolazione che può arrivare fino all'85 per cento. Questa chance viene stralciata via per chi al 30 mar-

zo 2024 non ha pagato nemmeno una fattura collegata a lavori effettivamente realizzati. Tanto più che il decreto esclude - in modo piuttosto esplicito - la scappatoia (diventata consueta) dell'anticipo delle fatture per interventi ancora da effettuare.

Il tentativo di salvaguardare le finanze pubbliche, e mettere così sotto controllo le spese, si scontra, però, con le ricadute su cittadini, famiglie e imprese interessate di bloccare i lavori, che di fatto sarebbero stati finanziati attraverso il ricorso alla moneta fiscale. Senza più quella ciambella di salvataggio, ora i committenti dovranno chiedersi se hanno le risorse per finanziare e anticipare di

tasca propria i lavori, potendo contare eventualmente sulle detrazioni come forma di recupero. È verosimile immaginare che la risposta sarà negativa sia perché l'esborso effettivo sarà considerevole, sia perché la detrazione ha un recupero temporale più lento e soprattutto si scontra con l'effettiva capienza fiscale di chi ha sostenuto le spese. Con l'effetto boomerang che un'aliquota elevata di agevolazione può non essere scontata dalle imposte dovute se queste non sono sufficienti.

Gli scenari dei possibili esodati vanno declinati su tre macro situazioni. In primo luogo, si troverà spiazzato chi fino a poche ore fa rientrava tra le possibili eccezioni per il superbonus (ad esempio una Onlus) ma adesso si trova solo con un contratto firmato con un'impresa senza il deposito di una Cilas. In questo caso, non ci sarà più cessione del

credito. In secondo luogo, si troveranno senza cessione del credito anche quei condomini che avevano tenuto nel cassetto la Cilas depositata entro il 16 febbraio 2023 e aspettavano di calare il jolly dell'avvio del cantiere potendo contare su cessione e sconto in fattura. Anche per loro questa ipotesi sfuma definitivamente. In terzo luogo (ed è lo scenario più problematico), c'è chi ha aperto un cantiere ma non ha ancora pagato una fattura per lavori realizzati. Si tratta di una situazione non così rara come potrebbe sembrare: accade spesso, infatti, che le prime fatture vengano emesse al raggiungimento del primo Sal del 30% che, in base alla legge, è il livello minimo da raggiungere per poter cedere. In termini concreti, molti cantieri avviati a inizio 2024 sulla base di Cilas precedenti al 16 febbraio 2023 perderanno in corsa la cessione.

Queste tre macrosituazioni si portano dietro diversi effetti collaterali. A partire, come anticipato, dalla difficoltà a reperire la liquidità necessaria per completare i lavori.

Per proseguire, poi, con un prevedibile strascico di contenziosi, quando si materializzeranno i blocchi per lavori su cui ci sono contratti già firmati. Con la doppia beffa che, oltre a perdere la formula più vantaggiosa di sfruttare l'agevolazione, molti contribuenti si troveranno di fronte alla necessità di sobbarcarsi anche spese legali per far fronte alle controversie civilistiche che si dovessero concretizzare.

**GLI ESCLUSI**  
Confermato lo stop per Terzo settore, Iacp, cooperative di abitazione a proprietà indivisa

**IL RISCHIO**  
**Per interventi bloccati con accordi già siglati possibile il pericolo di eventuali contenziosi**

# Bonus edilizi, stop retroattivo

*A partire da oggi chi non ha aperto il cantiere o non ha ancora sostenuto spese per l'inizio dei lavori non potrà più optare per il trasferimento dei crediti edilizi*

Blocco della cessione del credito e dello sconto in fattura con effetti retroattivi per tutti. A far data da oggi, 30 marzo 2024, chi non ha aperto il cantiere o non ha ancora sostenuto spese per l'inizio dei lavori edilizi non potrà più optare per il trasferimento dei bonus edilizi. Resta il superbonus per gli immobili danneggiati dagli eventi sismici.

Poggiani

*Il dl Superbonus cambia ancora le regole sulle deroghe per i condomini e altre situazioni*

## Cessione dei crediti, game over

### *Stop retroattivo per chi ha la Cila ma non ha avviato i lavori*

DI FABRIZIO G. POGGIANI

**B**locco della cessione del credito e dello sconto in fattura con effetti retroattivi per tutti. A far data da oggi, 30 marzo 2024, chi non ha aperto il cantiere o non ha ancora sostenuto spese per l'inizio dei lavori edilizi non potrà più optare per il trasferimento dei bonus edilizi. Resta possibile, però, eseguire la cessione della detrazione maggiorata (superbonus) maturata sugli interventi eseguiti su immobili danneggiati dagli eventi sismici del 6/04/2009 e a far data dal 24/08/2016. Queste le più importanti modifiche introdotte nella stesura definitiva del dl 29/03/2024 n. 39 (secondo decreto "Blocca crediti") pubblicato ieri sera nella Gazzetta Ufficiale n. 75 ed entrato in vigore in data odierna. Con l'emanazione del decreto con il quale si è voluto bloccare definitivamente i trasferimenti dei bonus edilizi, si evidenziano alcune importanti novità sempre in tema di modifiche alla disciplina delle cessioni e dello sconto sul corrispettivo, di cui

all'art. 121 del dl 34/2020. Si ricorda, innanzitutto, che con il dl 11/2023 (primo decreto "blocca crediti"), a far data dal 17/02/2023 era stato introdotto un divieto generalizzato dell'esercizio dell'opzione per la cessione dei bonus edilizi. Il provvedimento appena richiamato, però, aveva introdotto precise deroghe in presenza di contribuenti che avevano presentato la comunicazione di inizio lavori asseverata per il superbonus (Cilas) entro il 17/02/2023, per i condomini con delibere prese entro la stessa data e, in relazione agli immobili danneggiati da eventi sismici verificatisi dall'1/04/2009, in presenza di dichiarato stato di emergenza o dagli eventi meteorologici verificatisi a partire dal 15/09/2022, per i quali è stato dichiarato lo stato di emergenza, nonché per gli interventi effettuati da Istituti autonomi per le case popolari (Iacp), cooperative di abitazione, Onlus, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale che risultano costituiti alla data del 17/02/2023.

Il dl 39/2024 è intervenuto ulteriormente sopprimendo alcu-

ni commi (3-bis e 3-quater) dell'art. 2 del dl 11/2023 e, di conseguenza, alcune deroghe al blocco del 17/02/2023, facendo salvi gli interventi per i quali, alla data di ieri (29/03/2024) è stata presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata, risulti adottata la delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori nell'ambito condominiale, risulti presentata o richiesta l'istanza di acquisizione del titolo abilitativo o siano iniziati i lavori o sia presente un accordo vincolante tra le parti con acconti già versati.

Rispetto alla precedente versione, però, il decreto introduce il comma 3-ter.1, all'art. 2 del dl 11/2023, confermando la deroga che permette di effettuare, anche dopo questo secondo bloc-

co, la cessione del bonus maggiorato (superbonus), di cui ai commi 1-ter, 4-ter e 4-quater dell'art. 119 del dl 34/2020, fruibile per gli interventi eseguiti sugli immobili danneggiati dagli eventi sismici il 6/04/2009 e a far data dal 24/08/2016 nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria, nei limiti, però, di un preciso stanziamento di fondi, con verifica del rispetto di detti limiti a cura del commissario straordinario.

La seconda novità riguarda il blocco totale delle cessioni in assenza di spese documentate per lavori già eseguiti fino a ieri (29/03/2024) e, quindi, la revoca delle deroghe introdotte con i commi 2 e 3, dell'art. 2 del dl 11/2023 per gli interventi, diversi da quelli effettuati dai condomini, per i quali risultava

presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (Cilas) alla data del 17/02/2023, per gli interventi effettuati dai condomini risulti adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici per i quali risultava presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, di cui alle lett. a), b) e c), primo periodo e delle lett. a) e b) del comma 3 del medesimo art. 2.

Infine, è stato rimodulato anche l'art. 2 che ha bloccato la possibilità di fruire della remissione in bonis, di cui al comma 1, dell'art. 2 del dl 16/2012 per le tardive o omesse comunicazioni di opzione per la cessione

o sconto sul corrispettivo, specificando che il blocco deve ritenersi valido anche per le cessioni riferite alle rate residue non fruita, riferibili alle spese sostenute negli anni precedenti fissando, quindi, al 4 aprile prossimo l'ultima possibilità di eseguire il trasferimento.