

Rassegna stampa
del
3 aprile 2024

Superbonus, senza cessione del credito stangata in vista per 15mila condomini

Fisco e immobili

Cantieri edili a rischio se non hanno già pagato e realizzato parte dei lavori

Il decreto mette fuorigioco anche chi aveva solo pagato un acconto

La tagliola della cessione dei crediti si sta trasformando in una trappola per almeno 15mila condomini in tutta Italia. Il decreto 39/2024, in vigore dal 30 marzo, rischia di mandare all'aria calcoli già effettuati e delibere approvate senza avviare i lavori. Allargando la platea degli esodati del superbonus.

Il decreto mette in fuorigioco anche chi ha solo pagato un acconto: non potrà più utilizzare lo sconto in fattura ma soltanto la detrazione, rischiando di lasciare i lavori a metà.

Latour e Parente — a pag. 4

Superbonus, senza cessione stangata per 15mila condomini

Casa. Il decreto 39/2024 mette in fuorigioco anche chi ha solo pagato un acconto senza avere eseguito i lavori: potrà utilizzare soltanto la detrazione, rischiando di lasciare gli interventi a metà

**Giuseppe Latour
Giovanni Parente**

La tagliola della cessione dei crediti si sta rapidamente trasformando in una trappola per almeno 15mila condomini in tutta Italia. Il decreto 39/2024, in vigore dal 30 marzo, rischia di mandare all'aria calcoli già effettuati e delibere già approvate senza avviare i lavori. Allargando la platea degli esodati del superbonus.

Finora, infatti, moltissimi contribuenti davano per scontata la strada della cessione. Fuori dalle definizioni tecniche, significava sfruttare gli anticipi di liquidità messi a disposizione dallo Stato, attraverso la formula del credito di imposta ceduto o scontato nelle fatture dei lavori. Ora tutto questo non ci sarà più, e il carico di questi interventi dovrà essere sopportato direttamente dai soli condomini, che avranno la detrazione ma dovranno mettere la liquidità iniziale di tasca propria. Bisognerà, insomma, rifare i calcoli e non è detto che tutti abbiano le disponibilità finanziarie per sopportare spese così ingenti per le ristrutturazioni.

Anche se è impossibile misurare in maniera esatta quanti condomini saranno colpiti da queste difficoltà, una prima stima arriva dall'analisi dei dati Enea, che mensilmente rilevano l'an-

damento degli investimenti di superbonus. I lavori più colpiti saranno quelli nelle fasi di avvio. Guardando i trend delle asseverazioni da fine 2022 in poi, siamo nell'ordine di oltre 5mila cantieri condominiali attivati al mese. Così, ipotizzando problemi con la cessione per molti di quelli che sono partiti nel corso del 2024 (molti dei quali grazie a vecchie Cilas che davano diritto ancora alla cessione), in tre mesi la platea dei cantieri a rischio abbraccia circa 15mila condomini. Potrebbero in larga parte avere difficoltà, a meno che non abbiano già pagato una quota dei lavori già realizzati.

Un primo scenario problematico per tutti questi edifici, già emerso nei giorni scorsi (si veda «Il Sole 24 Ore» del 30 marzo), riguarda chi ha avviato i cantieri, sulla base di una Cilas presentata entro il 16 febbraio 2023, ma non ha ancora raggiunto il Sal del 30%, previsto dalla legge per la cessione. Questi soggetti, di norma, non hanno ancora effettuato pagamenti, con le relative fatture, e quindi dopo il decreto 39/2024 perderanno la cessione del credito.

Ma non è il solo caso che si sta presentando in questi giorni. Anche i condomini che hanno deliberato i lavori, firmato un contratto con un'impresa e versato un acconto, senza però effettuare opere fatturate in cantiere, si

trovano ora a dover rinunciare improvvisamente alla cessione del credito o allo sconto in fattura. Si tratta di una situazione piuttosto frequente, adesso che la detrazione del superbonus è al 70% e, quindi, una quota dei lavori è necessariamente a carico dei condomini. Questa quota, nella pratica degli accordi contrattuali, si traduce spesso in un anticipo per le imprese.

Anche in questo scenario bisognerà rifare i calcoli in corsa, affrontando problemi giganteschi. Consideriamo che si parte da una situazione nella quale, fino a pochi giorni fa, i condomini contavano, per la loro ristrutturazione, di pagare un cifra contenuta, grazie ad esempio allo sconto in fattura trasferito direttamente all'impresa. Adesso, questo strumento non sarà più disponibile e, a lavori iniziati, i condomini si troveranno a mettere di tasca propria i soldi necessari a far avanzare le opere, potendo poi conta-

03-APR-2024

re sul recupero in dichiarazione.

Le difficoltà sono evidenti, perché non è detto che tutti abbiano a disposizione i soldi necessari. Le delibere condominiali, d'altronde, sono state approvate sulla base di un piano finanziario costruito su presupposti totalmente diversi, nel quale cioè molti pagamenti transitavano dallo sconto in fattura. In concreto, è più che verosimile che i lavori si blocchino, almeno per un periodo o, nelle situazioni peggiori, per sempre. Sarà il passaggio parlamentare a esaminare queste criticità. Si partirà dal Senato, dove il decreto dovrà essere incardinato presso la commissione Finanze.



03-APR-2024

Superbonus, i commercialisti scrivono a Giorgetti e Leo

di Angelo Ciardullo

Allarme dei commercialisti sul Superbonus. Alla vigilia della nuova scadenza per l'invio delle comunicazioni relative a cessioni dei crediti e sconti in fattura, il Consiglio nazionale prende carta e penna e scrive a via XX Settembre: destinatari il ministro dell'Economia Giancarlo Giorgetti e il vice Maurizio Leo. Nella missiva si chiede di «superare alcune criticità» presenti nel decreto che ha di fatto azzerato il bonus «salvo casi residuali rivolti a soggetti colpiti da eventi sismici» col rischio di penalizzazioni per i contribuenti. «Pur prendendo atto delle ragioni» di salvaguardia dei conti pubblici che hanno portato all'adozione del provvedimento - scrive il presidente dei commercialisti, Elbano de Nuccio - «non posso esimermi dal segnalare alcune rilevanti criticità» a cominciare dallo stop alla remissione in bonis a partire dal 4 aprile. Le critiche si appuntano in particolare sull'articolo 2, che inibisce l'applicazione della remissione «relativamente alle comunicazioni da trasmettere entro il 4 aprile» impedendo «la mera sostituzione delle comunicazioni inviate dall'1 al 4 aprile». Riconoscendo l'esigenza «di conoscere in modo puntuale il dato aggregato dell'ammontare dei crediti ceduti e scontati», de Nuccio sottolinea però come la misura risulti «eccessivamente penalizzante in quanto crea le condizioni per cui molti, per errori commessi in buona fede, perdano le agevolazioni a cui hanno pieno diritto». La remissione, spiega, «è stata introdotta proprio per tutelare tali comportamenti», dunque «impedirne l'uso solo alla casistica in oggetto non appare sacrificabile a esigenze informative di contabilità pubblica». Solo con lo stop alla remissione, tuttavia, sarà possibile avere contezza del buco creato dal bonus alle casse dello Stato. Passaggio chiave per definire la traiettoria del deficit dopo il boom registrato da Istat nel 2023 (7,2% invece del 5,3% preventivato) e in vista della pubblicazione del Def atteso il 10 aprile. Con il Ragioniere dello Stato Biagio Mazzotta sotto tiro per la svista sul Superbonus e la deadline di fine mese per l'inoltro del documento a Bruxelles, non c'è spazio per altri passi falsi. (riproduzione riservata)