

# Rassegna stampa del 21 maggio 2024

# Piano casa, la mappa degli interventi

## La mini sanatoria

Allo studio le ultime limature per il decreto atteso in Cdm venerdì

Salvini: non è un condono  
I professionisti: utile sanare i piccoli abusi

Ultimi ritocchi per il decreto salva casa, destinato a sanare piccole modifiche interne ed esterne, come

lo spostamento di muri o tramezzi, l'ampliamento di finestre, l'installazione di tende esterne. In tutto saranno toccati tre livelli di irregolarità, da quello solo formale fino a quelle più incisive, che sarà possibile regolarizzare grazie alle eccezioni alla doppia conformità. Il Consiglio dei ministri slitta da domani a venerdì. **D'Ambrosio, Landolfi, Latour e Monaci**

## Le reazioni

### Professionisti: «Bene sanare piccoli abusi, no ai condoni»

Categorie in attesa del decreto. Confedilizia: «Intervenire sugli affitti»

**Annarita D'Ambrosio  
Flavia Landolfi  
Giuseppe Latour**

Professionisti in ordine sparso sul decreto salva casa in dirittura di arrivo sui tavoli di Palazzo Chigi. Per Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, se il decreto conterrà una sanatoria delle piccole difformità «il nostro giudizio sarà positivo», perché «le nostre associazioni territoriali e i nostri tecnici ci confermano che vi è l'esigenza di misure finalizzate a risolvere situazioni di incertezza determinate da incoerenze spesso risalenti a decenni addietro». Non solo. Sarà necessario anche «rafforzare lo strumento che da decenni garantisce l'accesso alla casa in Italia, acquisito in proprietà a parte, e cioè l'affitto privato» anche «attraverso la leva fiscale», aggiunge.

Per Domenico Perrini, presidente del Consiglio nazionale degli ingegneri, la manovra che le Infrastrutture stanno preparando sarà positiva, se andrà a incidere sulla sistemazione di quelle irregolarità

formali che affliggono moltissimi immobili. «Partirei - spiega - dal fatto che gli ingegneri sono totalmente contrari ai condoni. Noi riteniamo che i manufatti devono avere un padre e una madre, cioè devono avere un progettista che se ne assuma la responsabilità».

In questo caso, però, non si parla di condoni. «È diversa - prosegue - la situazione di manufatti regolarmente autorizzati e completi di agibilità che presentino delle difformità. Magari, a volte, addirittura dalla loro origine. Si tratta di opere che sono state realizzate quando non c'era un'attenzione da parte dei professionisti o delle stesse amministrazioni su alcuni aspetti. Penso, ad esempio, a situazioni nelle quali sono nate delle difformità su sagoma e prospetti. Queste difformità hanno creato differenze rispetto a quello che è presente negli atti comunali, portando a problemi nella commerciabilità dei beni. Su questo sarebbe auspicabile un intervento».

Amministratori di condominio consapevoli, poi, che qualche im-

patto sui condomini ci sarà. Francesco Burrelli, presidente nazionale Anaci, precisa che «bisogna capire su quali edifici la sanatoria impatterà, per quale tipo di lavori e realizzati a partire da quali anni. È innegabile che se trasformo un balconcino in porta finestra incido sulle parti comuni. Mi aspetto che nel testo perciò si faccia esplicito riferimento alle eventuali ricadute condominiali». Tendenzialmente favorevole il presidente Unai, Rosario Calabrese secondo il quale «la sanatoria potrebbe essere una opportunità: vi sono fabbricati, costruiti prima del 1967 (quanto non era previsto l'obbligo dei titoli edi-

lizi) che potrebbero rientrare a pieno titolo nella «regolarità edilizia», sgravando l'amministratore dalle responsabilità gestionali connesse». Per la presidente Anapic Lucia Rizzi si possono prospettare «problemi legati alla staticità dell'edificio e al decoro architettonico. Se però un balcone viene chiuso e diventa un vano, questo si ripercuote sul valore proporzionale dell'appartamento e sulle tabelle millesimi».

Anche secondo la presidente Aiac Napoli, Federica Sorrentino è ipotizzabile un impatto sulle tabelle «che potrebbero dover, in alcuni casi, essere revisionate addebitando i costi a chi ha posto in essere le difformità».

# Alt alle cessioni Detrazioni in dieci anni: la nuova stretta sui bonus casa

**Immobili.** Con la conversione del Dl 39/2024

arrivano nuovi vincoli dopo la chiusura  
su Cilas dormienti e remissione in bonis

Contro le frodi scommessa sul ruolo dei Comuni

La conversione completa il lavoro già avviato con il testo iniziale del decreto. Il passaggio al Senato in prima lettura (ora è atteso il via libera definitivo alla Camera con il testo calendarizzato in Aula alla Camera già in tarda mattinata) stringe ulteriormente le maglie nel tentativo di chiudere la stagione della cessione dei bonus, il cui contatore a inizio aprile era arrivato a totalizzare 220 miliardi di cui 160 miliardi solo per il superbonus.

La detrazione in dieci anni per le spese dal 2024. La porta chiusa al ritorno alla cessione per le rate successive alla prima utilizzata in dichiarazione. La doppia stretta su banche e istituti finanziari con lo stop alle compensazioni dal 2025 tra crediti da bonus edilizi e debiti per contributi Inps e Inail e con la mossa anti usura per chi ha acquistato a meno del 75% del valore nominale. Sono i tratti distintivi dell'emendamento che il Governo e in particolar modo il ministro dell'Economia, Giancarlo Giorgetti, hanno presentato e fatto approvare a Palazzo Madama. Un'approvazione che ha lasciato non poche lacerazioni nella maggioranza, dopo il tentativo di Forza Italia di mitigare l'applicazione retroattiva dello spalmadetrazioni anche alle spese già sostenute prima dell'entrata in vigore della legge di conversione e di ridurre o addirittura

azzerare il drastico ridimensionamento del perimetro di compensazione di banche e intermediari finanziari. Tentativo naufragato a fronte della convinzione dell'Economia di procedere in questa direzione (sintetizzata dal pensiero di Giorgetti che «se fanno un po' di sacrifici anche le banche non è sbagliato», in risposta alle critiche arrivate dall'Abi) ma che ha portato il partito del vicepremier Antonio Tajani ad astenersi al momento del voto in commissione, trovando un punto di mediazione ed evitando conseguenze politicamente più pesanti con la proroga di un altro anno della sugar tax (inizialmente non prevista nel correttivo presentato dall'Esecutivo).

Il principale intervento – confermato nell'approvazione parlamentare – riguarda le cosiddette Cilas dormienti. Il decreto va, infatti, a depotenziare le comunicazioni di inizio lavori per il superbonus presentate entro il 16 febbraio 2023, ossia la data individuata dal decreto blocca cessioni di un anno fa (Dl 11/2023). Prima della modifica prevista dal Dl 39/2024, i titoli entro quella data consentivano 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. Possibilità cancellata radicalmente per

chi al 30 marzo 2024 non ha pagato nemmeno una fattura collegata a lavori effettivamente realizzati, anche perché è stata esclusa anche la via di fuga dell'anticipo delle fatture per interventi ancora da effettuare. Un altro giro di vite è arrivato poi con la tagliola sulle comunicazioni delle opzioni per le cessioni e gli sconti in fattura: il 4 aprile è stato fissato come termine non oltrepassabile per le trasmissioni relative alle spese 2023 e alle rate degli anni precedenti senza più i tempi supplementari della remissione in bonis. Una linea invalicabile che ha portato l'Economia a chiudere la porta a ogni tentativo da parte dei parlamentari di salvare solo quei casi per cui c'erano stati degli errori nell'invio. I primi segnali della cura (questa volta) drastica imposta dal Governo sono stati registrati con l'inversione di tendenza nei dati Enea relativi ad aprile. Rispetto alla progressione dei primi

tre mesi del 2024 (4,3 miliardi di investimenti a gennaio, 4,5 miliardi a febbraio e 5,7 miliardi a marzo), che però risentiva dell'onda lunga della fine del 2023 (per comunicare le asseverazioni ci sono 90 giorni di tempo), ad aprile ci sono stati circa 350 milioni di investimenti e poco più di mille nuovi cantieri in ambito condominiale.

C'è poi un altro fronte su cui la sensibilità politica (e di contabilità pubblica) sembra molto elevata: i controlli sugli illeciti perpetrati con le cessioni dei bonus edilizi. Il direttore delle Entrate Ernesto Maria Ruffini ha parlato appena un mese fa di 15 miliardi di frodi intercettati con la collaborazione della Guardia di Finanza. L'inchie-

sta di Savona resa nota appena pochi giorni fa evidenzia (ancora una volta) come il mix tra maxiagevolazioni e moneta fiscale abbiano scatenato gli appetiti di truffe costruite attraverso società fantasma e ramificate su tutto il territorio italiano. Ora Governo e Parlamento chiedono una mano anche ai Comuni per stanare i casi di lavori inesistenti (del tutto o in parte), che sono stati associati a utilizzi indebiti di crediti d'imposta. L'incentivo è rappresentato dal 50% dei recuperi destinati alle casse degli enti territoriali che collaboreranno.

Una strategia che, però, nel recente passato ha dimostrato di non funzionare per le segnalazioni qualificate

nella lotta all'evasione: in 14 anni sono arrivate appena 125 mila input anti sommerso indirizzati dai Comuni ad Agenzia e Fiamme gialle, che hanno portato a una maggiore imposta accertata di circa 411 milioni e a maggiori somme riscosse di circa 149 milioni.

—Gi. L.  
—G. Par.



**I bonus con recupero in dieci rate**

Il panorama dei bonus in dichiarazione in base alle regole attuali. Nei casi nei quali è ancora ammessa la cessione del credito, questa resta a 4 anni per il superbonus e a 5 anni per barriere e sismabonus



(1) A partire dal 2028 e fino al 2033 il bonus ristrutturazioni sarà ridotto al 30%. (2) Il sismabonus spetta nella misura del 70% in caso di miglioramento di una classe di rischio sismico; con due classi si sale all'80%. Per i lavori su parti comuni spetta il 5% in più. (3) Spetta solo se agganciato a un lavoro di ristrutturazione. Nel 2024 il limite di spesa è di 5mila euro. (4) Lo sconto è limitato ai lavori su scale, rampe, installazione di ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici. (5) Nei Comuni colpiti da terremoti a partire da aprile 2009 e per gli enti del Terzo settore che effettuano lavori su strutture sanitarie c'è il superbonus al 110% fino al 2025

# Dal 2024 superbonus rateizzato in dieci anni

**Le nuove rate.** La spalmatura degli sconti fiscali sarà retroattiva e verrà applicata anche al bonus barriere e al sismabonus in tutte le sue versioni

**Luca De Stefani**

**A** partire dalle spese «sostenute» dal 1° gennaio del 2024 in poi, tutte le detrazioni per i bonus edilizi devono essere ripartite nelle dichiarazioni dei redditi in dieci quote annuali di pari importo. Come prima, invece, in caso di cessione o di «sconto in fattura» dei relativi crediti, se ancora possibili, questi sono utilizzabili in compensazione con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione, tranne per il superbonus, per il quale la ripartizione del credito rimane in quattro anni (era cinque anni fino al 31 dicembre 2021), oltre che per la detrazione al 75% per l'eliminazione delle barriere architettoniche e per il sisma bonus ordinario (comprensivo del sismabonus acquisti), per i quali la ripartizione del credito rimane in cinque anni.

Sono queste le conseguenze del nuovo articolo 4-bis, comma 4, del decreto legge 29 marzo 2024, n. 39, approvato dal Senato e in discussione alla Camera, nell'ambito della conversione in legge del decreto.

Sono stati, così, aggiunti agli interventi che già ripartivano la detrazione in dieci anni (il bonus casa Irpef del 50%, comprensivo del bonus casa acquisti e del box auto acquisti, l'ecobonus ordinario Irpef o Ires del 50-65-70-75%, comprensivo dell'eco-sisma bonus dell'80-85%, il bonus mobili Irpef del 50% e il bonus giardini Irpef del 36%) i se-

guenti tre interventi:

❶ quelli agevolati con il superbonus, la cui ripartizione era e rimane in quattro quote annuali per le spese al 90% o 110% sostenute dal 2022 al 2023 (cinque anni per quelle sostenute dal 1° luglio 2020 alla fine del 2021);

❷ quelli finalizzati all'eliminazione di barriere architettoniche, con la detrazione Irpef o Ires del 75%, la cui ripartizione era e rimane in 5

quote annuali per le spese sostenute nel 2022 e nel 2023;

❸ gli interventi antisismici ordinari (comprensivi del sisma bonus acquisti), con la detrazione Irpef o Ires del 50-70-75-80-85%, la cui ripartizione era e rimane in 5 quote annuali per le spese sostenute dal 2017 al 2023 (era in 10 anni per quelle sostenute dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016).

Queste tre nuove ripartizioni in dieci anni interesseranno solo le spese «sostenute» dal 1° gennaio 2024 in poi (non quelle sostenute negli anni precedenti); quindi, considerando che la legge di conversio-

ne entrerà in vigore solo il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale, inciderà retroattivamente sulle spese sostenute dal 1° gennaio 2024 alla data di entrata in vigore, modificando la programmazione del carico fiscale dei prossimi anni dei contribuenti agevolati.

In questo senso, in generale, le persone fisiche, gli amministratori di condominio, i professionisti, gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale, le società semplici e le associazioni tra professionisti considerano «sostenuta» la spesa nel momento del suo pagamento (principio di cassa), mentre le imprese applicano il metodo della competenza dell'articolo 109 del Tuir (ultimazione, Sal o per il sismabonus acquisti il rogito notarile), anche se in contabilità

semplificata, per cassa o col metodo della registrazione.

A riguardo si ricorda che, per le barriere architettoniche, dal 30 dicembre 2023 il pagamento va fatto sempre con bonifico «parlante», anche dalle imprese, le quali, ciò nonostante, continuano a individuare il momento dell'investimento agevolato con il principio di competenza.

Come detto, però, l'aumento da quattro-cinque anni a dieci anni della ripartizione della detrazione, utilizzabile in dichiarazione dei redditi in maniera verticale con l'Irpef o con l'Ires, non inciderà sulla ripartizione del credito utilizzabile in compensazione verticale od orizzontale (non con debiti contributivi, in generale, per le banche dal 2025) in F24 da parte dei cessionari o dei fornitori a seguito di cessione del credito o di sconto in fattura (se ancora possibili). Infatti, anche se la

regola generale prevede la coincidenza di ripartizione temporale tra detrazioni e crediti acquisiti o scontati, per il superbonus si continuerà a ripartire il credito acquisito o scontato in quattro anni, mentre per l'eliminazione delle barriere architettoniche e per il sismabonus ordinario si continuerà con la ripartizione in cinque anni.

Nulla cambia anche relativamente alle cessioni successive alla prima o allo sconto in fattura, che vengono effettuate dalla Piattaforma della propria area riservata dell'agenzia delle Entrate.

#### IN BREVE

##### **Detrazioni**

Le detrazioni di superbonus, sismabonus e bonus barriere architettoniche a partire dal 2024 saranno spalmate su dieci anni

##### **Crediti fiscali**

Non cambiano le regole per i crediti fiscali, quando sia possibile cedere. Resta, nei casi già previsti, la rateizzazione a quattro e a cinque anni

**Per la cessione di crediti resta identica la vecchia scansione di utilizzo dei bonus in quattro o cinque rate**



# Senso unico per chi ha scelto la dichiarazione

## I blocchi/1

### Le rate residue

Giorgio Gavelli

A decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto 39/2024 non sarà «in ogni caso» consentito l'esercizio dell'opzione di cessione del credito (articolo 121, comma 1, lettera b, Dl 34/2020) in relazione alle rate residue non ancora fruite delle detrazioni derivanti dalle spese per gli interventi agevolati con i bonus edilizi.

Questa parte dell'emendamento presentato dal Governo in sede di conversione del Dl "Blocca cessioni" rischia di avere per i contribuenti conseguenze altrettanto negative rispetto alla spalmatura obbligatoria in dieci anni prevista - dallo stesso emendamento - per le quote di detrazione superbonus, bonus barriere e sismabonus. Infatti, come quest'ultima previsione ha efficacia retroattiva, perché ha efficacia cogente per le spese sostenute a partire dal 2024 (peraltro mantenendo la scansione temporale originaria in quattro/cinque quote in capo a cessionari/fornitori laddove il contribuente sia in grado di fruire delle opzioni della cessione del credito o dello sconto in fattura), anche l'addio alla cessione delle rate residue riguarda tutte le spese già sostenute (anche nel 2020 o nel 2021), a condizione che almeno una quota di detrazione sia già transitata in dichiarazione.

Secondo il paragrafo 1.3 del provvedimento 3 febbraio 2022 (che disciplina le opzioni di cessione e sconto), la cessione «può essere esercitata anche per le rate residue non fruite delle detrazioni riferite alle spese sostenute

negli anni 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 e 2025. L'opzione si riferisce a tutte le rate residue ed è irrevocabile». È questa la facoltà che verrà cancellata a decorrere dall'entrata in vigore della legge di conversione del Dl 39/2024, condannando i contribuenti che già hanno imboccato la strada della detrazione in dichiarazione a proseguire allo stesso modo, visto che viene impedita la cessione di quanto non ancora detratto.

Riteniamo si debba ragionare per periodo d'imposta di sostenimento della spesa, nel senso che, all'interno del medesimo intervento, le spese sostenute (ad esempio) nel 2022, nel 2023 e nel 2024 sono da considerare singolarmente a questi fini. Ciò significa che:

❶ per le spese 2022, su cui il contribuente non ha esercitato alcuna opzione e che ha inserito nella dichiarazione presentata nel 2023, le ultime cessioni di rate residue sono possibili a condizione che entro il 4 aprile sia stato esercitata l'opzione o, in alternativa, si siano vendute in questi giorni le quote dal 2024 in poi rinunciando alla quota 2023;

❷ per le spese sostenute nel 2023, se è vero che la relativa dichiarazione non è stata ancora presentata, i giochi oramai si sono chiusi, perché il tempo delle opzioni è decorso e ciò che non è stato oggetto di sconto o cessione per forza dovrà transitare in dichiarazione, perdendo così la possibilità di cedere le "rate residue";

❸ per le spese sostenute nel 2024 (laddove ancora cedibili nonostante i vari blocchi introdotti dai diversi decreti), la cessione potrà essere solo integrale e non potrà riguardare le

rate residue: una volta imboccata la via della dichiarazione, non ci saranno altre alternative che proseguire sullo stesso percorso.

Anche chi ha saltato la detrazione nella dichiarazione 2023 per beneficiare della spalmatura decennale a partire dalla dichiarazione 2024 (in base al comma 8-quinquies dell'articolo 119 del Dl n. 34/2020) non ha alternative, anche perché «l'opzione è irrevocabile».

Destinato ad essere penalizzato da questa stretta è il contribuente che, suo malgrado e per i più diversi motivi (perdita del lavoro, passaggio al regime forfettario, drastica riduzione reddituale), si trova a non essere più capiente in dichiarazione, con la conseguenza che le rate residue si trasformeranno da ricchezza potenzialmente monetizzabile sul mercato in numeri privi di valore.

Resta penalizzato chi non è più fiscalmente capiente perché potrebbe perdere agevolazioni

