

Circolare n. 16 - fiscale
del 18.04.2024

Sommario

1. il decreto fiscale sul superbonus: tempi e modalità della stretta

- 1 -

L'Europa, con la direttiva case green, ci chiede di continuare sulla strada dell'efficientamento energetico dei condomini italiani, ma lo stop tombale a cessione e sconto in fattura contenuto nel DI 39/2024 pesa sui lavori non ultimati, con il rischio di passi indietro.

In principio a far gola in condominio era stata la previsione dell'articolo 119 del decreto 34/2020: nasceva il superbonus, una agevolazione volta a sostenere in maniera estremamente favorevole, al 110%, alcune tipologie di spese sostenute essenzialmente per riqualificare gli edifici esistenti sia da un punto di vista energetico, sia per la prevenzione del rischio sismico. Il provvedimento, applicato congiuntamente a quanto previsto all'articolo 121 sull'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, era nelle intenzioni del legislatore uno strumento introdotto per produrre un effetto volano sull'economia, rilanciando il settore edile.

Lo stop del DI 39/2024 ora pesa in particolare su chi ha deliberato i lavori e non li ha ancora iniziati, come su chi non ha portato a termine neppure il 30% degli interventi.

Sulla scia delle restrizioni già introdotte dal decreto 11/2023, l'ultimo provvedimento stringe ulteriormente i cordoni: al comma 5 del primo articolo, cancella la possibilità di cessione dei crediti e sconti in fattura per chi era riuscito a spuntare le deroghe dal decreto di febbraio 2023, prenotando il diritto al vecchio trattamento del 110%, grazie alla presentazione di una comunicazione asseverata di inizio lavori entro il 16 febbraio 2023. È ammesso al beneficio oggi solo chi abbia sostenuto «una spesa, documentata da fattura, per lavori già effettuati». Il problema riguarda non solo perciò casi di lavori non iniziati e che, a questo punto, probabilmente non inizieranno più, ma anche cantieri aperti dove i lavori sono in corso ma non sono stati ancora effettuati pagamenti. Prevedibile che occorra deliberare perciò nuovamente.

Bonus edilizi, dal 30 marzo addio a cessione del credito e sconto in fattura

La cessione del credito e lo sconto in fattura vanno in pensione. Guardando l'ultima versione del DI 39/2024, in vigore dal 30 marzo, appare chiaro che il Governo, messa da parte la volontà di percorrere strade di compromesso (come quella che aveva dato forma al DI 11/2023, di un anno prima), punta adesso soltanto a un obiettivo: fermare la corsa delle cessioni per mettere in sicurezza i conti pubblici. I contribuenti tagliati fuori dalle strade alternative alla detrazione saranno molti più di quelli che riusciranno a sfruttare le pochissime salvaguardie lasciate dall'esecutivo.

L'intervento del Governo, più nei dettagli, cancella le residue possibilità di cessione (e probabilmente anche di proseguire i lavori) per tutta una serie di casi che finora erano stati

salvaguardati, dopo il primo stop a febbraio del 2023: il Terzo settore, gli Iacp, le cooperative di abitazione a proprietà indivisa.

Quanto a questi soggetti, guardando alle detrazioni disponibili, ci trovavamo già in uno scenario molto variegato. Gli Iacp, infatti, avevano perso il diritto al superbonus nella sua versione più generosa. Gli edifici con prevalente proprietà degli Iacp potevano, infatti, fruire della detrazione del 110% fino alla fine del 2023, a condizione che al 30 giugno di quello stesso anno fosse realizzato almeno il 60% dell'intervento oggetto di agevolazione.

In alternativa, dopo queste scadenze, potevano comunque applicare le norme condominiali ordinarie. Quindi, chi ha salvato il 110% nel 2023, perché aveva interventi in corso al 25 novembre 2022, poteva applicare il 110% fino alla fine del 2023, il 70% nel 2024 e il 65% nel 2025. Chi, invece, non ha salvato il 110% nel 2023, applicava il 90% nel 2023 e utilizzerà il 70% nel 2024 e il 65% nel 2025.

Discorso diverso per il Terzo settore. Per gli interventi effettuati dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale, dalle organizzazioni di volontariato e dalle associazioni di promozione sociale che svolgono attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali negli immobili adibiti a strutture sanitarie, c'è una detrazione del 110% fino alla fine del 2025. Questi immobili dovranno, però, rientrare nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4. E potranno sfruttare un calcolo particolare dei massimali.

Se Iacp e Terzo settore hanno completamente perso la cessione, resta ancora qualche spazio per le aree terremotate. Il compromesso politico su queste zone ha, infatti, portato solo a una limitazione, con il tetto massimo di spesa per l'Erario fissato a 400 milioni per Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria. Escluse, per adesso, altre Regioni, come l'Emilia-Romagna, che stanno contestando le scelte del Governo.

Una limitazione molto dura riguarda anche il bonus barriere architettoniche. In questo caso il taglio scatta dal giorno successivo all'entrata in vigore del decreto 39/2024: quindi, dal 31 marzo non ci sono più cessione del credito e sconto in fattura. Anche se, va ricordato che, il bonus barriere aveva già subito dal 30 dicembre scorso una prima stretta, per effetto del decreto Salva spese (DI n. 212/2023) con la limitazione a scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici e il taglio di molte possibilità di cessione.

A partire da gennaio, cessione del credito e sconto in fattura erano possibili soltanto nei condomini, in relazione agli interventi su parti comuni, e per le persone fisiche, in relazione a interventi su edifici unifamiliari o unità abitative site in edifici plurifamiliari, a patto di rispettare tre requisiti: essere titolari di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare; avere adibito l'unità immobiliare ad abitazione principale; avere un reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro, determinato in base alle regole del quoziente familiare. Questo requisito non si applica se nel nucleo familiare del contribuente c'è una persona con disabilità accertata.

Stretta retroattiva con tre paletti

Il decreto legge 39/2024 non guarda soltanto al futuro, ma anche al passato. Con un blocco delle cessioni dei crediti d'imposta che ha effetti parzialmente retroattivi. E assesta un duro colpo a chi doveva ancora partire con i lavori di ristrutturazione.

Il provvedimento, nella pratica, svuota improvvisamente il serbatoio delle Cilas dormienti, presentate entro il 16 febbraio del 2023, ossia la data spartiacque che era stata fissata proprio dall'altro provvedimento d'urgenza adottato appena un anno fa dall'Esecutivo (il DI 11/2023).

I titoli presentati 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%. In sostanza, grazie a queste Cilas si otteneva un'apertura di credito a tempo indeterminato da parte dello Stato.

Questa chance, con il passaggio più contestato del provvedimento dell'Esecutivo, viene stralciata per chi al 30 marzo del 2024 non ha pagato nemmeno una fattura collegata a lavori effettivamente realizzati. L'obiettivo è evitare che le Cilas non ancora attivate restino nella disponibilità dei condomini ancora per mesi.

La formulazione scelta dal Governo porta, però, dei pesanti effetti collaterali. Perché il decreto esclude - in modo piuttosto esplicito - la scappatoia (diventata consueta nel corso degli ultimi anni, a partire dall'esperienza del bonus facciate) dell'anticipo delle fatture per interventi ancora da effettuare.

Analizzando questa esclusione, allora, il decreto pone di fatto tre requisiti. È necessario avere effettuato un pagamento, quindi avere un bonifico. È necessario che questo pagamento sia collegato a una fattura. Ed è necessario che l'intervento sia stato effettuato materialmente. Quindi, anche l'eventuale corsa a un bonifico dell'ultimo minuto, nei pochi giorni di gestazione del DL 39/2024, non avrebbe avuto senso, in mancanza della realizzazione materiale dei lavori.

In questo meccanismo restano fuori anche condomini che hanno materialmente aperto i cantieri. È consuetudine, infatti, pagare le prime fatture soltanto in corrispondenza del primo Sal al 30%, che è quello che rende i lavori cedibili. Chi non ha ancora raggiunto questo livello di avanzamento rischia di trovarsi in fuorigioco. Così come si troverà spiazzato chi ha versato un acconto senza avviare materialmente gli interventi. Tutti questi soggetti allungheranno la lista degli esodati del superbonus.

Salvaguardie con spazi limitati per i lavori con Cilas già presentate

La durezza del colpo assestato dal Governo alla possibilità di trasferire i bonus casa, è evidente dall'analisi degli spazi di salvaguardia lasciati dal decreto-legge n. 39/2024.

Saranno pochi e difficili da percorrere per moltissimi contribuenti. A conti fatti, dopo il 30 marzo, cessione del credito e sconto in fattura sono a disposizione di pochi.

Partendo dai blocchi per Terzo settore e Iaccp, il riferimento da tenere presente è il giorno precedente l'entrata in vigore del decreto-legge (quindi, il 29 marzo del 2024).

- Per i lavori di superbonus sarà necessario avere presentato una Cilas e, in caso di interventi condominiali, avere anche approvato la relativa delibera assembleare.
- Per chi effettua una demolizione con ricostruzione si guarderà invece alla presentazione del titolo abilitativo in Comune, così come per i lavori che accedono agli sconti diversi dal superbonus.
- Per i bonus minori (come vengono definiti quelli diversi dal superbonus), invece, sarà possibile guardare all'avvio dei lavori o, in caso di lavori non ancora partiti, alla firma del contratto con relativo versamento di un acconto. Chi ha già tra le mani un accordo vincolante, quindi, potrà essere salvaguardato e mantenere la cessione.

Discorso simile per il bonus barriere architettoniche (lo sconto al 75%, confermato fino alla fine del 2025), che incassa un netto stop con il decreto 39/2024, nonostante il taglio già arrivato poche settimane fa con il decreto Salva spese. Potrà ancora utilizzare la cessione dei crediti e lo sconto in fattura chi ha presentato un titolo, avviato i lavori o firmato un contratto con pagamento di un acconto (sempre che per gli interventi non sia prevista dalla legge la presentazione di un titolo abilitativo, in quel caso si torna alle regole citate prima).

Una forma di salvaguardia è possibile anche per le aree terremotate. In Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria la cessione, infatti, resta ma con un tetto massimo di spesa, pari a 400 milioni. Un limite

che fa temere a molti che la capienza verrà esaurita nei mesi e che, quindi, non ci sarà spazio per le cessioni di tutti i richiedenti.

Potranno, però, utilizzare cessione e sconto senza tetti di spesa e senza limiti particolari tutti quei lavori con titolo o Cilas presentati entro il 29 marzo 2024. Tutti gli altri ricadranno nelle nuove regole e, quindi, nelle nuove limitazioni.

Se la stretta retroattiva sulla cessione del credito e sullo sconto in fattura depotenzia tutte le Cilas dormienti, presentate entro il 16 febbraio del 2023, resta comunque la possibilità di salvarsi dal blocco, anche in questo scenario.

Potranno evitarlo tutti quelli che, anzitutto, non rientravano nel divieto di cessione del decreto 11/2023. E che contemporaneamente abbiano già effettuato almeno un pagamento, collegato a una fattura e a un lavoro effettivamente realizzato.

Su questo punto, bisogna sottolineare che il decreto non indica dei livelli minimi di avanzamento dei lavori e nemmeno tetti minimi di pagamento. Quindi, potrebbero bastare anche dei bonifici minimi e degli avanzamenti molto piccoli del cantiere. Sul tema, però, arriveranno certamente chiarimenti ufficiali nel corso delle prossime settimane.

Con la detrazione cambiano i calcoli sugli sconti

Per l'utilizzo dei bonus in dichiarazione, se la cessione del credito e lo sconto in fattura diventano dal 30 marzo strumenti inutilizzabili (salvo poche eccezioni), non è detto che la strada della detrazione, che è l'unica alternativa disponibile, sia altrettanto semplice da percorrere. A conti fatti, molti contribuenti rischiano di restare senza agevolazioni.

Formalmente, infatti, chi non è riuscito entro il 4 aprile scorso (l'ultima scadenza prevista per le opzioni di cessione relative alle spese del 2023) a comunicare la cessione a una banca o a un'impresa (con lo sconto in fattura) non perderà il diritto a utilizzare la detrazione. Questo è vero solo formalmente, però, perché nella sostanza potrebbe diventare molto complicato, in mancanza di cessione del credito, sfruttare comunque il bonus all'interno della propria dichiarazione dei redditi.

La gran parte di chi ha effettuato ristrutturazioni, senza cessione del credito e sconto in fattura, rischia di vedersi mandare in fumo almeno una parte delle agevolazioni. Bisogna ricordare, infatti, che le quote di bonus non sfruttate anno per anno in dichiarazione vengono disperse e non possono essere riportate all'anno successivo.

Gli acquisti di case nuove restano fuori dalla stretta sulle cessioni

Il sismabonus acquisti è ancora cedibile direttamente o con sconto in fattura (entro il 31 dicembre 2024), se c'è un titolo abilitativo presentato prima del 17 febbraio 2023. La stretta sui bonus edilizi introdotta dal DI 39/2024, in vigore dal 30 marzo, risparmia anche i bonus acquisti "case ristrutturate", di cui all'articolo 16-bis comma 3 del Tuir, che alla medesima data avevano presentato allo sportello unico del Comune competente il relativo titolo che assiste i lavori.

La data del 17 febbraio 2023 rimane quale spartiacque per la cessione anche in presenza di ulteriori situazioni che non vengono inibite dalla nuova stretta.

L'articolo 1 del DI 39/2024 salva dalla stretta alcune agevolazioni. Sono quelle non citate dal comma 5, cioè il passaggio che disattiva le Cilas e gli altri titoli dormienti, spiegando che, perché restino operative, occorre che venga sostenuta una spesa, «documentata da fattura, per lavori già effettuati».

Quel comma, nel citare l'articolo 2 del DI 11/2023 (quello sul divieto di cessioni), esclude una lettera nella quale sono citate varie: quelle per garage e posti auto, per il risanamento di immobili che poi vengono rivenduti e, soprattutto, quelle dell'articolo 16, comma 1-septies del DI 63/2013, che disciplina il sismabonus acquisti.

Il sismabonus acquisti è lo sconto fiscale, valido nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3, in base al quale gli immobili demoliti e ricostruiti da imprese di costruzioni, e poi rivenduti, danno diritto a un bonus del 75% o dell'85%, a seconda del livello di miglioramento sismico raggiunto, per chi compra le unità. Questo sconto non è toccato dalla stretta sulle cessioni.

Ma occorre rispettare i requisiti fissati dal DL 11/2023. Quindi, entro il 16 febbraio 2023 deve essere stata presentata la richiesta di titolo abilitativo sulla cui base effettuare i lavori. Così ci sarà tempo sino a fine 2024 per il rogito di vendita degli immobili e ottenere gli sconti. Di solito, in tali operazioni il bonus è ceduto all'impresa e scontato dal prezzo di acquisto dell'immobile.

Restano, poi, cedibili anche le spese 2024 per interventi legati a bonus edilizi in genere, che riguardano lavori con titoli edilizi presentati prima del 17 febbraio 2023, con l'unica esimente di aver sostenuto almeno una spesa documentata da fattura per opere effettuate entro il 30 marzo 2024. In altre parole, rispetto alla condizione introdotta poco più di un anno fa dal DL 11/2023, ora per poter cedere occorre anche documentare di aver già avviato e "iniziato a pagare" il cantiere.

Invariate pure le possibilità di cedere spese 2024 per interventi agevolati col superbonus o altri bonus edilizi effettuati da Iacp, cooperative edilizie a proprietà indivisa, Onlus, Aps o Odv, per opere assistite da idoneo titolo edilizio presentato prima dell'entrata in vigore del DL. In caso di interventi in edilizia libera riguardanti tali soggetti alla data del 30 marzo 2024, devono essere stati avviati i lavori o devono essere stati versati acconti a fronte di accordo vincolante.

Salvi anche gli interventi su fabbricati danneggiati da eventi sismici: nelle aree di ricostruzione, il 110% resti accompagnato da sconto in fattura e cessione del credito, ma solo fino a quando la spesa per il bilancio pubblico toccherà i 400 milioni.

Sul bonus barriera 75% si può ancora effettuare la cessione per le spese sostenute fino alla data di entrata in vigore del DL. Le stesse disposizioni restano per le spese sostenute dopo tale data solo per i lavori per i quali in data antecedente a quella di entrata in vigore del decreto risulti presentata la richiesta del titolo.

Se per gli interventi non è prevista la presentazione di un titolo, i lavori devono essere stati iniziati o deve essere già stato stipulato un accordo di fornitura dei beni e servizi oggetto dei lavori e versato un acconto.

Il Terzo settore adesso dovrà passare dalla detrazione

Lo stop a cessione del credito e sconto in fattura mette a rischio la fruizione del superbonus per il Terzo settore. Il DL 39/2024 segna anche per Onlus, Odv e Aps il venir meno della possibilità di optare per i meccanismi alternativi alla detrazione ai fini dell'accesso al beneficio di cui all'articolo 119 del DL 34/2020. Unica eccezione concessa al non profit: gli interventi di riqualificazione energetica e riduzione del rischio sismico per i quali, alla data di entrata in vigore del DL (30 marzo 2024) risulti già presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila) o, in caso di demolizione e ricostruzione di edifici, sia già stata presentata l'istanza di acquisizione del titolo abilitativo. Fuori da tali casi, la detrazione resterà l'unica via per accedere al superbonus.

L'ulteriore stretta governativa nasce col chiaro intento di ridurre al massimo i costi connessi al superbonus. Ma non può non evidenziarsi che, per Onlus, Odv e Aps, l'accesso alla sola detrazione fiscale è una misura il più delle volte non utilizzabile: tali realtà non sono generalmente in grado di ammortizzare con la detrazione diretta i costi sostenuti, date l'assenza di scopo di lucro e le caratteristiche strumentalità e secondarietà che caratterizzano lo svolgimento di attività di stampo commerciale. In altri termini, l'impossibilità di opzionare gli strumenti della cessione del credito/sconto in fattura parrebbe precludere, di fatto, l'accesso al superbonus per le realtà del Terzo settore: manca una stabile massa reddituale da portare in detrazione, peraltro nel corso dei quattro periodi d'imposta successivi al sostenimento della spesa.

In definitiva, nel quadro normativo risultante dal DL 39/2024, il blocco generalizzato delle misure alternative alla detrazione rischia di impedire l'operatività del superbonus anche e soprattutto per il Terzo settore dei servizi socio-sanitario-assistenziali verso categorie fragili. Una previsione che, al di là delle condivisibili ragioni di contenimento della spesa pubblica, meriterebbe un intervento correttivo da parte del legislatore in considerazione delle peculiarità che caratterizzano gli enti del Terzo settore.

Per i lavori di superbonus arriva la nuova comunicazione anti-frode

Chi ha presentato entro il 31 dicembre 2023 la Cilas o l'istanza per il titolo abilitativo per demolizione e ricostruzione e non ha concluso i lavori a fine 2023, deve presentare, per le spese che ha «sostenuto» o «sostiene» (cioè pagato, per le persone fisiche) nel 2024 e/o nel 2025, una comunicazione preventiva dei lavori agevolati. Ciò vale per queste agevolazioni: super ecobonus, super sisma bonus e superbonus per eliminazione barriere architettoniche, se trainate dal super ecobonus o dal super sisma bonus (con qualunque percentuale applicabile nel 2024, 110% o 70%, o nel 2025, 110% o 65%). La comunicazione va fatta rispettivamente all'Enea o al «Portale nazionale delle classificazioni sismiche», gestito dal dipartimento Casa Italia della Presidenza del Consiglio. Lo stabilisce l'articolo 3 del DL 39/2024.

Obbligato all'invio anche chi «a partire dal 1° gennaio 2024» ha presentato Cilas e richiesta del titolo abilitativo, sempre per le spese superbonus (eco e/o sisma) che hanno sostenuto o sosterranno nel 2024 e/o nel 2025.

Saranno interessati tutti i soggetti per i quali il superbonus è ancora applicabile nel 2024 e/o nel 2025, come:

- condomini;
- i cosiddetti unici proprietari, cioè le «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche»;
- le persone fisiche, sia se condomini per i lavori trainati sulle singole unità immobiliari sia «per gli interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza»;
- le Onlus, le Odv e le Aps.

I titolari di reddito d'impresa o professionale sono esclusi da ogni detrazione del superbonus (ad esempio, su uffici, negozi o fabbricati produttivi), tranne nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi «trainanti» o «trainati» effettuati dal condominio sulle parti comuni (Guida dell'agenzia delle Entrate del 24 luglio 2020 sul superbonus 110%, pagina 4 anche nella versione di giugno 2022, pagina 8). Ciò indipendentemente dal fatto che gli immobili siano strumentali alle attività di impresa o arte o professione, beni merce o beni patrimoniali dell'impresa (circolare 24/E/2020, paragrafo 1.2). Andrà chiarito se per questi lavori su parti comuni condominiali sarà il singolo condòmino a dover inviare il modello o, come pare plausibile, dovrà provvedere l'amministratore.

Per i condomini non residenziali, la detrazione non spetta su spese per lavori sulle parti comuni condominiali da parte di contribuenti (di ogni tipo) che possiedono o detengono unità immobiliari non abitative in condomini prevalentemente non residenziali (quelli in cui la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza è inferiore al 50%). In caso contrario, si può ammettere alla detrazione il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali, che sostengano le spese per le parti comuni (anche se imprese o professionisti).

La comunicazione preventiva non riguarda le spese sostenute: dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2023 per il superbonus; in qualunque periodo per i bonus minori (anche se nel 2024 e/o nel 2025).

Non deve inviare alcuna comunicazione neanche chi si è avvalso del superbonus per spese sostenute fino al 31 dicembre 2023, con lavori ancora da terminare, per i quali prevede: di sostenere spese con bonus minori nel 2024 e/o 2025; di non sostenere spese agevolate con il superbonus in questi due anni.

Queste comunicazioni devono contenere i dati catastali dell'immobile oggetto degli interventi, l'ammontare delle spese sostenute dal 1° gennaio 2024 al 30 marzo 2024 (data di entrata in vigore dell'articolo 3, del DL 39/2004), l'ammontare delle spese che prevedibilmente saranno sostenute dal 31 marzo 2024 (cioè «successivamente alla data di entrata in vigore» del DL 39/2024) fino al 31 dicembre 2024 e in tutto il 2025, oltre che le percentuali delle detrazioni spettanti in relazione alle spese sostenute nel 2024 e nel 2025.

Queste due comunicazioni vanno inviate per acquisire le informazioni necessarie al monitoraggio della spesa relativa alla realizzazione degli interventi agevolabili, a integrazione dei dati da fornire all'Enea alla conclusione dei lavori.

Il contenuto, le modalità e i termini di presentazione saranno definiti da un decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, da adottare entro 60 giorni dal 30 marzo 2024.

L'omessa trasmissione dei dati nei termini fissati da questo decreto comporterà una sanzione amministrativa di 10.000 euro.

Se la Cilas o l'istanza per acquisire il titolo abilitativo previsto per la demolizione e la ricostruzione degli edifici sono state presentate a partire dal 30 marzo 2024, l'omessa trasmissione dei dati nei termini che verranno individuati, non comporta l'applicazione di questa sanzione di 10.000 euro, ma la decadenza dall'agevolazione fiscale e l'impossibilità di applicare la remissione in bonis.

Cordiali saluti.
Gianluca Broglia