

Superbonus, F24, cessione del credito, cassetto fiscale: tutte le parole da conoscere

(Fonte: <https://www.corriere.it/>)

Un glossario per il Superbonus

Come succede sempre quando si ha che fare con normative complesse la comprensione è resa difficoltosa anche dal ricorso a un linguaggio specialistico, e nel caso del superbonus la questione è intricata perché si ricorre a espressioni usate nel lessico delle costruzioni edili, in quello del fisco e in quello delle banche. Termini correnti per gli addetti ai lavori ma non per chi nella vita fa tutt'altro. Abbiamo perciò pensato a un breve glossario dei termini più frequentemente usati.

Ape, cos'è e come funziona

Ape: è l'Attestato di prestazione energetica. Va fatto prima dell'avvio agevolato dal superbonus e alla fine dei lavori per certificare il miglioramento di almeno due classi energetiche.

Asseverazione

Asseverazione: dichiarazione rilasciata da un professionista che certifica la congruità dei costi delle opere per cui si chiedono le agevolazioni fiscali. Sempre necessaria per la cessione del credito del superbonus, nel superbonus sisma lo è anche se si opta per la detrazione, per gli altri bonus serve solo per la cessione di crediti derivanti da operazioni che richiedono autorizzazioni (e non semplici comunicazioni) edilizie.

Cartolarizzazione

Cartolarizzazione: operazione, tipicamente compiuta con i mutui, grazie alla quale si vendono crediti a una società specializzata che, ne paga il prezzo di acquisto emettendo obbligazioni. Ovviamente il credito viene ceduto a sconto.

Cassetto fiscale

Cassetto fiscale: il servizio che consente a tutti i contribuenti di consultare le proprie informazioni fiscali. I crediti accettati sono visibili nel cassetto fiscale del cessionario e possono essere utilizzati, da subito, in compensazione tramite il modello F24, indicando il codice tributo e l'anno di riferimento.

Cessione del credito: il meccanismo

Cessione del credito: il contribuente che effettua i lavori cede il suo diritto al rimborso fiscale a un soggetto che subentra nel diritto pagando in contanti una somma ovviamente minore dell'ammontare complessivo della detrazione. Solo la prima cessione si può effettuare

liberamente, le ulteriori cessioni devono avvenire in favore di soggetti vigilati (banche, assicurazioni, finanziarie) Sono possibili solo una seconda e una terza cessione, la quarta cessione è possibile solo in favore di una banca che poi può cedere ai suoi clienti professionali.

Cilas, cos'è

Cilas: è la comunicazione inizio lavori superbonus. Va al comune in cui trova l'immobile, è redatta da un professionista, e serve per tutti le opere legate al superbonus salvo che per la demolizione con successiva ricostruzione.

Classe energetica: A4, A3, A2, A1, B, C, D, E, F, G

Classe energetica: il fabbisogno di energia degli immobili, ovvero quanta energia consumano per riscaldarsi, raffreddarsi, alimentare gli apparecchi viene suddivisa in una scala di valori fatta di dieci classi, dalla migliore alla peggiore: A4, A3, A2, A1, B, C, D, E, F, G. Per il superbonus eco è necessario dimostrare che le opere abbiano portato a un miglioramento di almeno due classi, tranne quando si parta dalla A3 (scenario decisamente improbabile): in questo caso basta una classe sola.

Colpa grave

Colpa grave: viene esclusa per la banca se per dare il benestare a un'operazione di cessione raccoglie tutta la documentazione atta a dimostrare la regolarità delle attività edilizie agevolate, il diritto dei contribuenti a ricevere i rimborsi, lo stato di avanzamento dei lavori e la loro ultimazione. L'esclusione si applica anche ai clienti della banca che comprano il credito dopo la quarta cessione, purché l'istituto rilasci una dichiarazione con cui certifica di aver raccolto la documentazione di legge.

Condominio

Condominio: qualsiasi edificio con più proprietari. Lo è anche una casa bifamiliare se i due appartamenti sono di proprietari diversi. Il numero minimo di 8 unità immobiliari di cui spesso si legge non è quello per cui si costituisce un condominio, ma è il numero a partire dal quale si è obbligati alla nomina di un amministratore. Per il superbonus una casa plurifamiliare che abbia da due a quattro unità residenziali tutte riferibili alla medesima proprietà è equiparata al condominio anche se giuridicamente non è tale.

F24 e compensazione

F24: modello con cui si pagano (anche tramite compensazione) tasse e imposte. Incapienza. La situazione per cui il contribuente deve pagare per l'anno cui si riferisce la dichiarazione una Irpef più bassa della somma delle detrazioni a cui ha diritto. L'eccesso di detrazione va perso.

Opere trainanti e trainate

Opere trainanti e trainate: per ottenere il superbonus è necessario che le opere comprendano almeno o la coibentazione dell'edificio o la sostituzione della centrale termica. Sono queste le cosiddette opere trainanti. Si possono così trainare anche altre opere di efficientamento energetico, come la sostituzione degli infissi o degli schermi solari.

Quoziente familiare

Quoziente familiare: serve, ai proprietari di abitazioni indipendenti prima casa, per determinare il diritto a chiedere il superbonus nella misura del 90% per il 2023. Si ottiene sommando il reddito familiare e dividendo per un coefficiente che dipende dal numero dei componenti. Il risultato non può superare 15mila euro.

Sal, stato avanzamento lavori

Sal: lo Stato avanzamento lavori, quando è al 30 e al 60% dà diritto a chiedere la cessione del credito. Va certificato. Sconto in fattura: cessione del credito fiscale all'impresa che effettua i lavori, in cambio c'è la rinuncia in tutto o in parte ai compensi pattuiti. L'impresa di solito poi cede il credito a una banca. La grande massa di crediti incagliati, il rischio fallimento per le imprese e il blocco dei cantieri deriva dal fatto che le banche non stanno comprando i diritti fiscali derivanti dagli sconti in fattura.

Visto di conformità

Visto di conformità: attesta, in base alla documentazione prodotta dal contribuente, la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione; rilasciato da un professionista è sempre necessario per la cessione del credito del superbonus, nel superbonus sisma lo è anche se si opta per la detrazione, per gli altri bonus serve solo per la cessione di crediti derivanti da operazioni che richiedono autorizzazioni (e non semplici comunicazioni) edilizie.