

Superbonus, chi potrà avere ancora la cessione dei crediti e chi resta senza incentivi

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

Superbonus, cosa cambia con le nuove regole?

Il decreto legge con cui il governo ha messo la parola fine alla cessione del credito per i lavori sugli immobili agevolati dal Fisco [non solo impedirà l'avvio di nuovi cantieri per il superbonus ma farà scendere di molto anche il giro di affari derivante dagli altri bonus](#). Ecco di seguito le domande e risposte per far luce sui dubbi che nascono con le nuove regole.

Leggi anche: - [Superbonus, le vere conseguenze economiche: quanto peseranno i bonus casa su debito e Pil?](#)

Come si dimostra l'inizio dei lavori? E cosa cambia con l'acconto?

Secondo alcuni osservatori se sono stati pagati acconti con bonifico parlante entro il 16 febbraio non dovrebbero esserci problemi, mentre appare dubbio che basti aver firmato un contratto sia pure con data certificata con uno scambio di Pec. Secondo altre opinioni sarà indispensabile una dichiarazione sostitutiva di atto notorio con cui si afferma che la data di inizio lavori è anteriore al 17 febbraio 2023. Appare necessario un intervento chiarificatore dell'Agenzia delle Entrate e magari anche una riapertura dei termini che consenta anche di far rientrare nella cessione del credito le operazioni di compravendita di case ristrutturate con sconto in fattura. Per queste non basta che il preliminare di acquisto (il cosiddetto compromesso) sia stato effettuato entro il 16 febbraio ma che entra quella data risulti registrato. Tra firma e registrazione però intercorrono fino a 30 giorni. Evidente che i lavori già pianificati e che prevedevano lo sconto in fattura (ad esempio la sostituzione della caldaia o il cambio degli infissi) senza sconto salteranno o perlomeno saranno effettuati rinegoziando in misura sostanziale i prezzi. Solo per gli infissi Federlegno Arredo calcola una perdita di lavori per 3 miliardi di euro.

Perché si dice che bloccando le cessioni si bloccano anche i bonus?

Nel Superbonus le somme in gioco sono nell'ordine delle diverse decine di migliaia di euro per appartamento. Solo una minoranza di contribuenti avrebbe la possibilità e la volontà di anticiparli, contando nel rimborso fiscale. Per gli altri bonus c'è comunque una platea di incapienti che senza cessione o sconto in fattura non potrebbero ottenere l'agevolazione e non avrebbero convenienza a dare il via libera in assemblea anche a lavori di impegno economico molto minore rispetto a quello richiesto dal Superbonus.

Chi potrà ancora avere la cessione del credito per i bonus edilizi?

La data discriminante è quella del 17 febbraio scorso, giorno dell'entrata in vigore del decreto legge 11/23. Ciò premesso, bisogna distinguere tra il Superbonus e le altre agevolazioni. Nel Superbonus la questione è semplice: la Cilas o l'autorizzazione edilizia in caso di demolizione e ricostruzione deve datare al più tardi 16 febbraio. Per le altre agevolazioni bisogna distinguere tra lavori che richiedono comunque una comunicazione asseverato o un'autorizzazione e qui basta che i documenti siano stati depositati in comune entro il 16 febbraio; se invece si tratta di opere libere la questione si fa più complicata, perché il 16 febbraio è la data entro cui bisogna aver iniziato i lavori.

Superbonus, chi resterà fuori senza la cessione dei crediti?

Nella folta platea degli incapienti che non potranno più avere in tutto o in parte l'agevolazione ci sono, per esempio, i pensionati con redditi bassi che hanno già detrazioni che li portano nella no tax area. Ma anche persone con redditi magari corposi ma non imponibili Irpef, ad esempio i forfettari Iva, i residenti all'estero in un paese con cui l'Italia ha il trattato sulla doppia imposizione, i proprietari di casa che hanno solo redditi da locazione assoggettati alla cedolare secca o redditi da dividendi. Ma lo scenario futuro non è l'unica preoccupazione di imprese e contribuenti. Non danno segno di sblocco i crediti incagliati per lavori già avviati. Secondo l'Ance sono fermi «19 miliardi di euro, già maturati, che se non pagati mettono a rischio 115.000 cantieri di ristrutturazione delle case in tutta Italia, oltre 32.000 imprese e 170.000 lavoratori, che raddoppiano se si considera l'indotto», mentre il blocco introdotto dal decreto 16 febbraio quest'anno potrebbe superare lo 0,8% di crescita del Pil previsto portandoci in recessione. L'Associazione dei costruttori edili chiede il ripristino della cessione «almeno per gli incapienti e per alcune tipologie di lavori».

Non riceverebbero comunque i soldi dal Fisco?

No, perché i bonus sono erogati sotto forma di detrazione Irpef. Sarebbero esclusi ad esempio pensionati con redditi bassi che hanno già detrazioni che li portano nella no tax area. Ma anche persone con redditi magari corposi ma non imponibili Irpef, ad esempio i forfettari Iva, i residenti all'estero in un paese con cui l'Italia ha il trattato sulla doppia imposizione, chi ha solo redditi da locazione assoggettati alla cedolare secca o redditi da dividendi. Se il bonus fosse erogato sotto forma di credito di imposta ad esempio si potrebbe usare per compensare l'Imu o la Tari e non necessariamente anno per anno.

Quali sono i redditi più alti avvantaggiati?

Le cifre in gioco sono molto rilevanti e richiedono che il contribuente non solo sia in grado di anticipare i soldi per i lavori ma anche abbia un'Irpef annuale molto elevata. All'Economia

del *Corriere* abbiamo compiuto una simulazione su opere di diversi importi: [ne è risultato per godere appieno della detrazione fiscale per opere da 100 mila euro bisogna avere un reddito imponibile di 80.500 mentre per 50 mila euro ne servono 48.200](#). Ma dicevamo che il blocco impatta anche sugli altri bonus: intere categorie saranno escluse dalle agevolazioni. Non farà i lavori agevolati chi non ha i soldi per pagare tutto subito. C'è la possibilità di ricorrere al credito ma a tassi poco allettanti.

Il testo del decreto è blindato?

[Secondo le anticipazioni si potrebbe arrivare a qualche ammorbidimento, con alcune deroghe in arrivo](#). Tra le ipotesi la riapertura per un periodo limitato ai lavori compiuti dagli IACP, dalle Onlus e per le opere legate agevolate dal Sismabonus. Si potrebbero aggiungere anche i lavori per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Per questi casi non ci sarebbero particolari problemi. Che invece ci sarebbero eccome aprendo agli incapienti per i lavori in condominio.

Perché i condomini potrebbero avere difficoltà?

Difficile che una banca (o l'impresa che fa lo sconto in fattura) si complichino la vita selezionando chi può accedere al credito e chi no, chiedendo la documentazione idonea e anche che il singolo condomino voglia far conoscere agli altri la propria situazione reddituale.

Ma oggi quanto vengono remunerate le cessioni?

In questo momento le cessioni sono pressoché ferme. L'unica banca che dichiara, almeno sul suo sito, di farle per il Superbonus è Intesa Sanpaolo e viste le dimensioni di quel Gruppo le condizioni dichiarate si possono considerare riferimento di mercato. I bonus con durata fino a 5 anni vengono prezzati all'85,45% del valore del credito: significa che per un superbonus al 110% si ricevono ogni 100 euro di spesa 94 euro e su un superbonus al 90% si scende a 76,90 euro. Sui bonus con rimborso decennale viene riconosciuto il 70% del credito; quindi per una ristrutturazione (bonus 50%) si ottengono 35 euro ogni 100 di spesa, per lavori agevolabili al 65% con l'ecobonus normale la banca dà 45,50 euro.

Il decreto legge modifica le date per ottenere il Superbonus?

No, le scadenze rimangono invariate. Quindi il Superbonus 110% con cessione lo possono ottenere i condomini che avevano presentato, a seguito ovviamente di delibera assembleare, la Cilas entro il 25 novembre 2022, oppure l'hanno presentata tra il 26 novembre e il 31 dicembre 2022, ma con delibera assembleare presa al più tardi il 18 novembre 2022, le abitazioni plurifamiliari fino a 4 unità residenziali a proprietà unica purché abbiano presentato la Cilas entro il 25 novembre; i proprietari di case demolite e ricostruite per cui risulti la richiesta di autorizzazione

edilizia entro il 31 dicembre. Negli altri casi il Superbonus è per il 2023 al 90%. Per quanto riguarda le abitazioni indipendenti il 110% spetta ancora a chi al 30 settembre 2022 aveva compiuto almeno il 30% dei lavori e solo per le spese fino al 31 marzo prossimo. Infine per i proprietari di case indipendenti che non si trovino in questa condizione è possibile ottenere per il 2023 il Superbonus al 90% solo se si tratta di prima casa e solo se il reddito calcolato con la formula del quoziente familiare non supera i 15 mila euro annui.