

Superbonus, con la manovra addio definitivo all'agevolazione per tutti: cosa fare adesso?

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

Stop al Superbonus per villette e condomini

«Non è intenzione del governo procedere alla proroga delle misure relative» al Superbonus «nelle forme fino ad ora conosciute». Né per le villette né per i condomini. [La pietra tombale sull'agevolazione al 110% la mette il ministro dell'Economia e delle Finanze, Giancarlo Giorgetti, rispondendo il 13 settembre in Aula ad un'interrogazione sulla proroga al 2024 del Superbonus](#).

Ci dobbiamo dunque aspettare che nella nuova legge di Bilancio si scenda al 70% di sconto per il 2024 e al 65% dal 2025 come era stato previsto dal governo Draghi.

Sembrerebbe chiudersi così la speranza che molti avevano riposto in un rinvio della scadenza attualmente fissata al 31 dicembre, data entro la quale devono essere chiusi i lavori effettuati sui condomini. Anche se una voce fuori dal coro all'interno della maggioranza c'è: **Forza Italia**, infatti, ha presentato un emendamento al decreto Asset per una mini proroga al giugno 2024 per i lavori condominiali completati almeno al 30%. Staremo a vedere se Tajani riuscirà nell'impresa, dato che, come ha detto Giorgetti, «la quantificazione dei costi per le finanze pubbliche è certa e se ne dovrà dare conto anche nella prossima NadeF». Che in sostanza vuole dire che probabilmente a causa del maxi bonus registreremo la risalita di un paio di punti percentuali del deficit 2023, che ad aprile era stato ipotizzato al 4,5%.

Dunque, quali e quanti sono i problemi che il governo dovrà affrontare e quali i rischi per i contribuenti che hanno avviato le pratiche per accedere al bonus ma non hanno ancora iniziato i lavori o sono lontani dal terminarli? Nelle schede seguenti proviamo a rispondere a queste domande.

Leggi anche: [Superbonus e bonus facciate, ci vorrà un secolo e mezzo per recuperare la spesa fatta a debito](#)

Primo problema: la validità della Cila

La Cila, ovvero la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, il titolo abilitativo che serve per ristrutturare un edificio tramite un intervento di manutenzione straordinaria, ha una validità di tre anni. Questo significa che molti lavori potrebbero avere le carte in regola ma essere in stand-by in questo momento in attesa di avviarsi tra qualche tempo, aspirando comunque alla cessione del credito (pur con le limitazioni attuali) e al 110%. Impossibile, dunque, calcolare l'impatto economico per le casse dello Stato che potrebbero avere già nel 2024. Ecco che un'ipotesi circolata negli ultimi giorni è quella di un decreto che possa stoppare la validità della

Cila o la riduzione della sua validità triennale per quei lavori che non sono ancora stati concretamente avviati.

Secondo problema: i crediti fiscali

Sono poco meno di 110 miliardi i crediti fiscali maturati dai contribuenti che hanno avuto accesso alle agevolazioni per le ristrutturazioni. Circa 20 miliardi in più rispetto all'ultimo calcolo fatto ad aprile scorso. Il grosso di questi crediti si scaricheranno tra il 2024 e il 2027, per via dei rimborsi Irpef in 5 tranches. Crediti che andranno a ridurre il gettito fiscale, mettendo in ulteriore difficoltà le casse dello Stato. Giorgetti vorrebbe dunque introdurre una nuova verifica per i crediti maturati prima del 2022, ovvero prima della stretta del governo Draghi, nella speranza di trovare irregolarità e alleggerire così la portata dei rimborsi.

Terzo problema: i lavori condominiali ancora non completati

Altro problema è dato dai lavori che non sono ancora completati. Se dal 2024, come previsto, l'agevolazione scenderà dal 110% al 70% significa che il recupero della somma spesa non sarà più totale con un 10% extra, ma scenderà al 70%. Un condominio, per esempio, che ha avviato i lavori credendo di non fare sborsare nulla ai condòmini potrebbe ora ritrovarsi nella situazione di trovare questi ultimi incapaci di pagare di tasca propria il 30% delle spese totali, dato che lo stop riguarderebbe anche la cessione del credito. A tutto questo, poi, si aggiunge un altro pericolo: secondo un'analisi del centro studi Eutekne, il mancato pagamento dell'ultima quota bloccherebbe la maturazione del credito d'imposta del 70% già concretizzato in uno sconto in fattura, ricadendo sulle imprese che potrebbero così essere costrette a interrompere i lavori

Quarto problema: i nuovi paletti di Bankitalia

Ma c'è un altro ostacolo che si frappone alla piena ripresa dell'attività di acquisto dei crediti da bonus edilizi da parte delle banche. [Ne scrive ampiamente qui Gino Pagliuca](#) e arriva dalla segnalazione di Christian Dominici, commercialista titolare a Milano di uno studio specializzato nella gestione dei crediti tributari. «Si tratta della circolare 285 con cui la Banca d'Italia il 24 luglio scorso chiarisce il trattamento contabile dei crediti di imposta e quando adottare criteri prudenziali. Palazzo Koch introduce una distinzione tra crediti acquistati per la fruizione diretta da parte degli istituti e crediti invece destinati a essere commercializzati, ad esempio con la quarta cessione che permette di ricedere alla clientela professionale e alle partite Iva». In soldoni, secondo Banca d'Italia quando la cessione è acquisita per uso diretto (e quindi utilizzando la loro tax capacity), le banche non devono effettuare alcun accantonamento perché il loro debitore, cioè lo Stato, è per convenzione considerato a rischio zero. «Nel caso l'acquisto fosse finalizzato a una successiva riscossione si tratta invece di un'operazione da considerare alla stregua di uno strumento finanziario e quindi richiede un accantonamento prudenziale di

patrimonio di vigilanza, da determinare secondo il modello di scoring del singolo istituto». Una rigida applicazione di questa indicazione, scrive Pagliuca, da un lato scoraggerebbe gli acquisti dalle banche e dall'altro finirebbe per determinare politiche di pricing meno favorevoli sia per chi cedesse i crediti alla banca sia per chi dalla banca li ricomprasse perché il costo della riserva finirebbe per pesare sul pricing». Il discorso è però molto più ampio e rimandiamo per approfondimento a questo articolo: [Superbonus e cessione del credito, nuovi paletti della Banca d'Italia: cosa cambia.](#)