

AREA SITO: BLOG
CATEGORIA: Superbonus 110%
TITOLO: Il superbonus tra scadenze imminenti e proposte di modifica
DATA: 27 marzo 2023
AUTORE: dott. Luigi Dalla Vecchia



Rimangono ancora solo pochi giorni per cedere le detrazioni edilizie relative a spese sostenute nel 2022: entro il prossimo 31.03.2023 deve infatti essere inviata all'agenzia entrate la relativa comunicazione di cessione, che peraltro, qualora relativa a interventi di efficienza energetica c.d. "Superecobonus", può essere trasmessa, a pena di scarto, solo dopo il decorso di almeno 5 giorni lavorativi dall'invio all'enea della relativa asseverazione; ciò implica, a sua volta, che l'asseverazione deve essere stata inviata all'enea non più tardi del 24.03.2023.

Spirato il termine del 31.03.2023 senza che sia stata comunicata l'opzione di cessione, rimane aperta la possibilità di ricorrere all'istituto della c.d. "remissione in bonis" secondo le indicazioni fornite dall'agenzia entrate con la circolare 33/E del 06.10.2022: è cioè possibile inviare la comunicazione entro il 30.11.2023 (termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al 2022) versando contestualmente la sanzione di 250 euro, non ravvedibile e non compensabile, con codice tributo 8114; la possibilità di avvalersi della "remissione in bonis", tuttavia, è riconosciuta solo a chi, entro il termine di scadenza ordinario del 31.03.2023, aveva già un contratto di cessione firmato o una fattura emessa con lo "sconto in fattura" e tuttavia ha scordato di inviare nei termini la comunicazione di opzione, ipotesi di fatto per lo più teorica.

Non potrebbe invece ricorrere alla remissione in bonis chi non ha inviato la comunicazione entro il 31.03.2023 in quanto, entro tale data, non è riuscito, causa le note difficoltà oggi esistenti sul mercato delle cessioni, a trovare un istituto di credito disponibile all'acquisto delle detrazioni; è tuttavia allo studio dei tecnici del ministero dell'economia una soluzione che consentirebbe l'invio della comunicazione di cessione anche prima della firma definitiva del contratto di cessione con un istituto di credito, purchè sia stata almeno avviata la relativa istruttoria.



Vale la pena ricordare che, con riferimento agli interventi Superbonus, la cessione delle detrazioni può essere esercitata solo a SAL, che non possono essere più di due e ciascuno deve riferirsi ad almeno il 30% dell'intervento complessivo; la necessità di un SAL per la cessione delle detrazioni implica che i lavori siano stati eseguiti e tale circostanza deve essere coordinata con l'ulteriore requisito dell'avvenuto pagamento delle spese: tale duplice condizione può ingenerare problemi soprattutto con riferimento ai lavori a cavallo d'anno in quanto può ben succedere che vi siano lavori pagati nel 2022 e nel 2023 ma che solo nel 2023 venga liquidato un SAL almeno pari al 30% (riferito sia a spese 2022 sia a spese 2023): in tali casi, come precisato dall'agenzia entrate con risposta 56/2022, le spese sostenute nel 2022 dovranno necessariamente essere portate in detrazione mentre non possono essere oggetto di cessione, visto che nel 2022 manca un SAL pari ad almeno il 30%, mentre ovviamente potranno essere cedute le spese 2023 non appena verrà liquidato il SAL (riferito sia alle spese 2022 che alle spese 2023) pari ad almeno il 30%.

Rimanendo in tema di cessioni, si ricorda che un recente decreto legge ha abolito la possibilità di cedere i crediti relativi alla generalità delle detrazioni edilizie, ma grazie ad una apposita clausola di salvaguardia è stata garantita la possibilità di continuare a cedere le detrazioni relativamente agli interventi già in essere alla data di entrata in vigore del decreto; in particolare, la possibilità di cessione sussiste ancora per:

- interventi superbonus diversi da quelli effettuati dai condomini, se alla data del 16.02.2023 risulta presentata la cila;
- interventi superbonus effettuati dai condomini, per i quali alla data del 16.02.2023 risulti adottata la delibera condominiale e presentata la cila;
- interventi superbonus comportanti la demolizione e ricostruzione, per i quali alla data del 16.02.2023 risulti presentata istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo;
- interventi diversi da superbonus per i quali alla data del 16.02.2023 sia presentata la richiesta del titolo abilitativo o, ove non richiesto, siano iniziati i lavori;
- sismabonus acquisti e bonus casa acquisti, qualora alla data del 16.02.2023 risulti regolarmente registrato il preliminare di acquisto.

Anche su tale fronte sono tuttavia allo studio opportune modifiche, in particolare le più attese riguardano i bonus acquisti (sismabonus acquisti e bonus casa acquisti) e dovrebbero consentire di cedere i crediti relativi alle detrazioni maturate qualora alla data del 16.02.2023 risulti richiesto il titolo abilitativo, non essendo invece più necessaria l'esistenza a tale data di un preliminare registrato, che tanti problemi aveva creato a chi stava programmando l'acquisto ma non aveva ancora perfezionato il preliminare; verrebbe inoltre inserita la possibilità di cedere le detrazioni relative all'acquisto del box auto, attualmente non contemplate dalla clausola di salvaguardia, sempre a condizione che al 16.02.2023 fosse richiesto il relativo titolo abilitativo.

Sul fronte degli interventi di edilizia libera, che non richiedono cioè un titolo abilitativo per la loro effettuazione, la modifica dovrebbe consistere nella previsione che l'avvio lavori alla data del 16.02.2023 possa essere dimostrata attraverso un bonifico parlante o, alternativamente, attraverso una dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa congiuntamente dal fornitore e dal committente.

Sempre in tema di comunicazioni, si ricorda che entro il prossimo 31.03.2023 gli amministratori di condominio devono trasmettere in agenzia entrate apposita comunicazione relativa alle spese sostenute nel 2022 per interventi edilizi di qualsiasi natura (ecobonus, sismabonus, superbbonus, bonus facciate, bonus verde, ecc.) eseguiti sulle parti comuni degli edifici in condominio, indicando la quota di spesa imputata ai singoli condomini; l'agenzia entrate ha inoltre precisato che, per i condomini minimi, la comunicazione va trasmessa solo nel caso in cui risulti nominato un amministratore di condominio, mentre se non è stato nominato un amministratore di condominio la comunicazione deve essere comunque trasmessa se uno dei condomini ha optato per la cessione della detrazione; in tal caso, dovrà provvedervi un condomino incaricato.

Per quanto riguarda le scadenze connesse al superbbonus, infine, si ricorda che il 31.03.2023 termina il superbbonus per interventi relativi alle singole unità immobiliari per i quali, alla data del 30.09.2022, siano stati realizzati almeno il 30% dei lavori (in assenza di tale condizione, per tali interventi il superbbonus era già cessato lo scorso 30.06.2022); ciò implica che le spese pagate dopo il 31.03.2023 non potranno più beneficiare del superbbonus, ma solo eventualmente delle detrazioni edilizie nella loro misura ordinaria, ma anche in relazione a tale aspetto è ormai quasi certa una proroga che dovrebbe consentire di continuare a fruire del superbbonus per le spese relative a singole unità immobiliari sostenute fino al 30.09.2023. Quanto detto vale, ovviamente, solo per i lavori avviati anteriormente al 2023 in quanto per i lavori avviati sulle singole unità immobiliari dal 01.01.2023 il superbbonus scende al 90% ed inoltre spetta fino al 31.12.2023 ma solo se sono rispettate tre condizioni:

- il contribuente sia proprietario dell'immobile oggetto di intervento;
- l'immobile oggetto di intervento sia adibito ad abitazione principale;
- il reddito di riferimento non sia superiore a euro 15.000.

Per i condomini e gli unici proprietari di edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari, invece, il superbbonus si applica fino al 2025 ma con progressiva riduzione dell'aliquota di detrazione, in particolare:

- 110% per spese sostenute nel 2022;
- 110% per spese sostenute nel 2023 ma con cila e delibera adottate entro precise date del 2022;
- 90% per spese sostenute nel 2023 senza cila e delibera adottate nel 2022;
- 70% per spese sostenute nel 2024;
- 65% per spese sostenute nel 2025.

Resta pur vero che, seppur sulla carta il superbonus possa continuare anche nel 2023 e anni successivi, le difficoltà ad oggi irrisolte che si riscontrano nel mercato delle cessioni delle detrazioni edilizie e, soprattutto, lo stop alle cessioni del credito per gli interventi nuovi di fatto rappresentano un forte freno all'avvio di nuovi lavori.

SEGUICI SU



Se desideri ricevere gratuitamente tutti i nostri post di approfondimento, **SEGUICI SU LINKEDIN:**
aprire il link: <https://www.linkedin.com/company/sistemassociati>
cliccare: "segui"