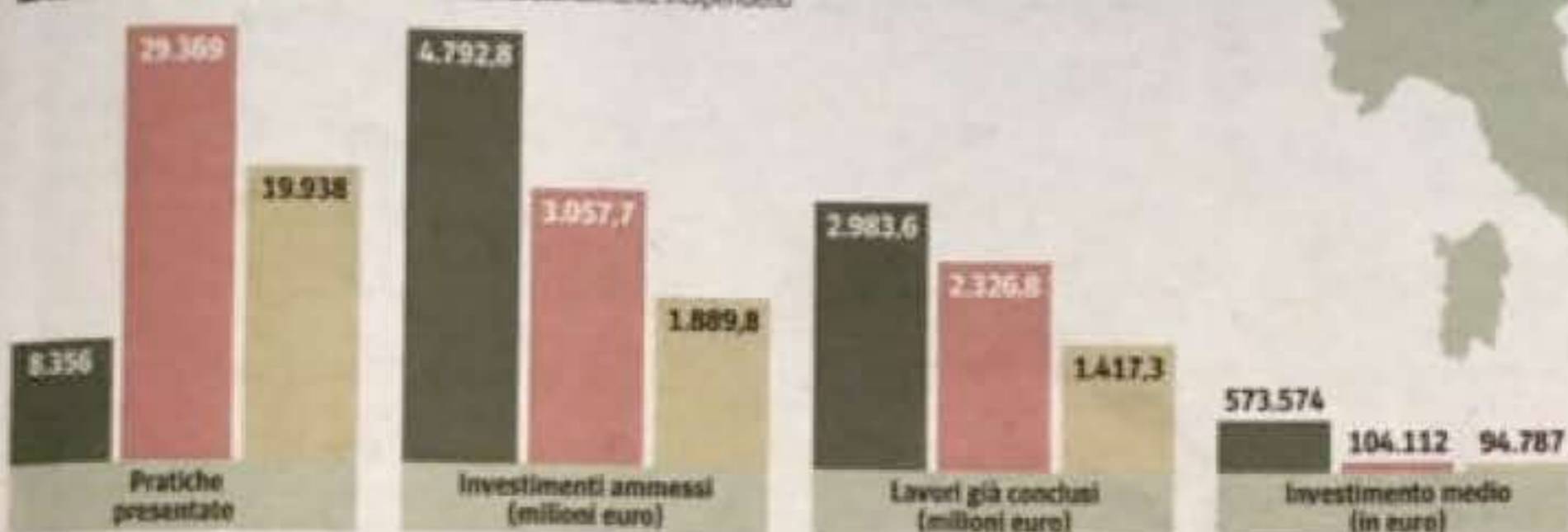


corsa al Superbonus

Come procedono i lavori

Tutti i numeri del superbonus. Dati aggiornati al 31 ottobre 2021

■ Condomini ■ Edifici unifamiliari ■ Unità funzionalmente indipendenti



Fonte: elaborazione su dati Enna

La classifica delle regioni

Valore delle spese per il superbonus già ammesse in milioni di euro



Lombardia	1.451,9	Abruzzo	350,4
Veneto	953,4	Sardegna	326,6
Lazio	941,7	Marche	268,4
Campania	818,8	Friuli Venezia Giulia	192,2
Emilia-Romagna	792,8	Basilicata	178,5
Sicilia	695,4	Umbria	169,9
Piemonte	673,1	Trentino Alto Adige	150,2
Toscana	635,4	Liguria	90,9
Puglia	538,1	Molise	68,7
Calabria	423,7	Valle d'Aosta	21,2

Fonte: Enna

LE MISURE ANTI SPECULAZIONE

Visto di conformità e listino unico La cessione del credito si fa più severa

Le modifiche su tempi, tetti e le aliquote del bonus immobiliari diventeranno operative solo il prossimo primo gennaio, ma il governo ha anche cambiato le regole sulla cessione del credito e lo ha fatto con lo strumento del decreto di legge, già in vigore e in attesa di conversione parlamentare entro inizio gennaio. Le nuove norme sono molto più restrittive delle precedenti e, se non vi saranno modifiche nel testo approvato dalle Camere, sono destinate a cambiare radicalmente lo scenario.

L'intervento dell'esecutivo nasce dalla constatazione che il superbonus e il meccanismo della cessione si prestano a frodi. Quando il 10 per cento è stato introdotto dal decreto rilancio c'era stata l'assicurazione di controlli rigorosi per evitare il rischio di costi gonfiati o addirittura di fatturazioni per opere mal compiute. Risulta evidente che si trattava solo di una dichiarazione di intenti, dato che il direttore dell'Agenzia delle Entrate ha reso nota una stima di presunte truffe ai danni dell'Erario per 950 milioni, più o meno il 10 per cento delle cifre già impegnate per il superbonus. Con il decreto legge 157 dell'11 novembre l'Agenzia delle Entrate ha diritto di bloccare il credito per trenta giorni nel caso in cui sospettasse irregolarità nell'operazione. La norma prevede che per il superbonus sia obbligatorio fornire oltre all'asseverazione dei costi anche il visto di conformità sulla congruità delle spese sia nel caso di cessione del credito (e fin qui nulla cambia) sia nel caso in cui il contribuente opti per la detrazione quinquennale a valere sulla dichiarazione dei redditi.

Sono esentati dall'obbligo solo i contribuenti che presentino una dichiarazione telematica o tramite

il sostituto di imposta o direttamente on line con la precompilata. Questa comunque è la novità meno rilevante perché la scelta di ottenere il rimborso fiscale riguarderebbe, secondo l'ultimo aggiornamento di Monitor 110 di Nomisma, solo il 12% dei contribuenti e una parte di questi comunque fa la dichiarazione «in proprio» sul web.

Quali obblighi

L'obbligo del visto di conformità viene esteso a tutti gli altri bonus in caso di cessione del credito, questo significa che in molti casi, soprattutto quando gli importi in gioco non sono elevati, non varrà la pena cedere il credito, perché la spesa per il visto vanificherebbe in parte la convenienza dell'operazione. Resterebbe la possibilità di pagare tut-

to e subito, rafforzando la tesi di chi sostiene che i bonus immobiliari siano fiscalmente regressivi, perché favoriscono chi ha redditi più alti.

Terzo aspetto, forse il più dirimente, è la previsione di un listino unico nazionale, da varare entro un mese dalla conversione parlamentare (quindi se parlerà a inizio febbraio). Lo si potrà valutare solo quando ci sarà, ma l'idea di costi uguali per tutto il Paese lascia perplessi. Aprire un cantiere nel centro storico di una grande città, dove magari le vie sono strette e impediscono il passaggio dei camion e dove i costi per l'occupazione degli spazi pubblici sono molto alti, non ha certo gli stessi costi che comporta mettere ponteggi in un piccolo centro abitato con ampi spazi a disposizione.

La proposta di un elenco di prezzi uguale in tutto il Paese può prevenire gli eccessi, ma anche scoraggiare il via libera a molti lavori

Senza contare che molti condomini potrebbero essere costretti a rivedere i preventivi di spesa se quelli già approvati non fossero in linea con i nuovi limiti di spesa. Ma non c'è solo questo, come spiega **Christian Dominici**, commercialista titolare dell'omonimo studio specializzato in crediti tributari.

Le perplessità

L'entrata in vigore del decreto legge 157 ha portato alla modifica della piattaforma web accettazione/cessione crediti delle Entrate dove obbligatoriamente devono passare le operazioni, ma l'operatività sta dando problemi. «Nella piattaforma — dice Dominici — ora il passaggio del credito dal cedente al cessionario avviene subito senza attendere il termine precedente di cinque giorni. Il guaio è che nel caso in cui l'Agenzia sospendesse l'operazione per 30 giorni, lo comunicherebbe solo al cedente. E se questo non lo fa sapere alla controparte?».

In questi giorni inoltre si registra una frenetica attività riguardante il bonus facciate. Per ottenerlo infatti basta pagare entro il 31 dicembre il 10 per cento all'impresa e ottenere la cessione del credito, mentre non è rilevante che i lavori siano stati effettivamente compiuti. «Non c'è la garanzia — prosegue Dominici — che i lavori verranno eseguiti né quella che una volta eseguiti non vengano contestati dal committente, ma nel frattempo le imprese hanno nel loro cassetto fiscale il credito».

Infine, **Dominici** segnala che la previsione del listino unico rischia di bloccare l'operatività delle cessioni, soprattutto se di importi elevati: «Un professionista — conclude — avrà ragionevolmente dei dubbi a validare con un visto costi che potrebbero risultare eccessivi se parametrati al nuovo listino».

Cento domande e cento risposte per sciogliere i dubbi (e risparmiare)



In edicola

Il manuale che i lettori trovano oggi gratis con L'Economia e il Corriere della Sera

Le novità sui bonus fiscali legati agli immobili hanno richiesto un aggiornamento (il terzo della serie) di «Risparmiare sulle tasse fino ad azzerarle» curata da Massimo Fracaro e Nicola Saldutti e scritta da Gino Pagliuca. La formula è quella delle altre edizioni: 100 domande sulle agevolazioni fiscali riguardanti la riqualificazione degli immobili, con una parte di esempi pratici. L'iniziativa è in collaborazione con Credit Agricole. La pubblicazione sarà disponibile gratis in edicola oggi, 22 novembre, in abbinata con il Corriere della Sera e scaricabile, sempre senza costi, per gli abbonati all'edizione digitale. La maggioranza delle domande riguarda il

superbonus del 10 per cento, nato da un provvedimento scritto a suo tempo in maniera non chiarissima e che sta richiedendo in continuazione l'intervento dell'Agenzia delle Entrate per chiarimenti spontanei o derivanti da risposte a Interpello. O ha costretto anche a varare norme ad hoc, come quelle del decreto semplificazioni bis, che ha eliminato l'obbligo di documentare la doppia regolarità urbanistica dell'edificio e dell'unità immobiliare, sostituendola con una semplice comunicazione di inizio lavori, sbloccando in pratica i lavori in condominio.

G. Pa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

G. Pa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA