

Novità bonus edilizi



In evidenza

In tema di Superbonus 110% e dei cosiddetti “Bonus fiscali minori” il Governo negli ultimi mesi è intervenuto a più riprese apportando modifiche sostanziali alla disciplina e causando con il cd. Decreto Sostegni Ter un sostanziale blocco del mercato dei crediti fiscali. La stretta dell’Esecutivo ha avuto inizio con l’emanazione del Decreto Anti-frodi (D.L. 11 novembre 2021, n. 157) volto a porre un freno alle cessioni dei crediti diversi dal Superbonus 110% che, privi di un qualsiasi controllo, ben permettevano di sfruttare i benefici fiscali gonfiando pesantemente i prezzi delle opere o addirittura di simulare l’esecuzione di interventi agevolati al solo fine di maturare crediti inesistenti. Per questo motivo si è reso necessario inserire, quali presidi contro le frodi, il visto di conformità e l’asseverazione di congruità delle spese anche per gli interventi non rientranti nel Superbonus 110%.

Volendo però limitare l’analisi alle ultimissime novità, introdotte a partire dal 2022, si esamineranno nel prosieguo le introduzioni normative contenute nella Legge di Bilancio 2022 (L. 30 dicembre 2021, n. 234), nel Decreto Sostegni Ter (D.L. 27 gennaio 2022, n. 4), nel Decreto del MITE (D.M. 14 febbraio 2022) e nel Decreto Cessioni (D.L. 25 febbraio 2022, n. 13).

Legge di Bilancio 2022 (L. 30 dicembre 2021, n. 234)

La Legge di Bilancio, attraverso l’art. 1 co. 28, è intervenuta anzitutto confermando la proroga del termine di vigenza del Superbonus 110%. Tale termine si distingue sulla base dei soggetti beneficiari ed in particolare:

- per i condomini, le persone fisiche al di fuori dell’esercizio di attività d’impresa, arte o professione e per le organizzazioni non lucrative di utilità sociale, le organizzazioni di volontariato e le associazioni di promozione sociale, è prevista una proroga dell’agevolazione fino a tutto il 2025 ad aliquote decrescenti, ed infatti l’agevolazione è prevista con un’aliquota del: (i) 110% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023; (ii) 70% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2024; (iii) 65% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025.
- Per quanto riguarda le abitazioni unifamiliari, l’agevolazione al 110 per cento spetta per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022 a condizione che venga effettuato almeno il 30 per cento dei lavori previsti alla data del 30 giugno 2022.

Il comma 39 della medesima Legge ha prorogato invece il cd. Bonus Facciate per tutto il 2022, riducendo sostanzialmente l’aliquota dell’agevolazione dal 90 per cento al 60 per cento.

Per ciò che concerne gli altri bonus minori la proroga ha esteso il periodo di vigenza fino al 31 dicembre 2024 per il Bonus Ristrutturazioni 50%, l’Ecobonus 50%-65%, il Bonus Mobili 50% ed il Bonus Verde 36%.



La conversione del Decreto Antifrodi è confluita nella Legge di Bilancio che, a parziale modifica di quanto disposto originariamente per i bonus fiscali minori, ha ammesso la possibilità di optare per la cessione del credito, anche mediante sconto in fattura, senza adempiere agli obblighi di asseverazione di congruità delle spese e di apposizione del visto di conformità nei casi in cui:

- le opere rientrano fra quelle eseguibili in edilizia libera;
- le opere prevedano interventi di importo complessivo non superiore a 10.000 euro, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio.

Si specifica che tali semplificazioni non si applicano agli interventi relativi al cd. bonus facciate.

Decreto Sostegni Ter (D.L. 27 gennaio 2022, n. 4)

Allo scopo di arginare il crescente fenomeno di rilevanti frodi legate alla libera circolazione dei crediti d'imposta e alla loro reiterata cessione, il Governo aveva disposto, tramite l'art. 28 del Decreto Sostegni-ter, sostanziali emendamenti agli art. 121 e 122 del Decreto Rilancio con i quali erano regolate le diverse modalità di fruizione delle agevolazioni rispetto all'utilizzo in detrazione. Tale articolo è già stato abrogato ad opera dell'art. 1 del D.L. 13/2022, di cui si dirà in seguito. La norma, nella sostanza, è stata direttamente trasfusa nel D.L. 34/2020. Nello specifico, il Decreto Sostegni Ter era intervenuto precludendo la possibilità di ulteriori cessioni oltre la prima, con conseguente obbligo, per i cessionari, di utilizzare il credito esclusivamente in compensazione tramite modello F24. Queste, pertanto, le opzioni che rimanevano disponibili:

- sconto in fattura anticipato dal fornitore, che recupera la somma sotto forma di credito d'imposta, cedibile ad altri soggetti (compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari), senza facoltà di successiva cessione;

- cessione del credito d'imposta ad altri soggetti (compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari), senza facoltà di successiva cessione.

L'effetto di tale norma sul mercato dei crediti è stato improvviso causando il blocco totale delle cessioni. Diversi istituti finanziari, in una situazione di forte incertezza, hanno richiesto la risoluzione dei contratti con i General Contractor e con le piattaforme come quella di Poste Italiane e Cassa Depositi e Prestiti che sono state temporaneamente chiuse. La norma, infatti, è stata duramente contestata dagli addetti ai lavori che hanno rilevato come la stessa non abbia effettuato alcuna distinzione per i cantieri già in esecuzione o in fase di avvio, per i quali la possibilità di cessione del credito risulta indispensabile e, comunque, già contrattualizzata tra le parti.

Decreto del MITE (D.M. 14 febbraio 2022)

Come disposto dapprima dal Decreto Anti-frodi e poi dalla Legge di Bilancio 2022, il Ministro della Transizione Ecologica, lo scorso 14 febbraio, ha firmato il decreto che fissa i nuovi massimali unitari per le asseverazioni di congruità dei prezzi, relative ai lavori di efficientamento energetico degli edifici.

In particolare, il Ministero sulla base dei dati forniti dall'Enea, ha rivisto i massimali per talune specifiche opere rivalutandoli di circa il 20%, per adeguarli ai costi effettivi presenti nel mercato. Si tratta, nel dettaglio, di 40 voci (tra gli altri, ci sono il cappotto termico, le caldaie, gli infissi, le schermature solari, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica).

Tali massimali, è necessario specificare, si applicano in qualunque caso alle opere rientranti nel Superbonus 110%, ed in caso di cessione del credito e sconto in fattura anche ai bonus "minori" (come l'Ecobonus e il bonus casa 50%).

Per evitare asimmetrie di applicazione e per rendere maggiormente aderenti alla realtà i massimali stabiliti con il decreto in esame, il Ministero ha chiarito che tali tetti di spesa sono da intendersi riferiti esclusivamente alle opere.

Inoltre, il Ministero ha disposto che essi saranno aggiornati ogni anno per far fronte alle variazioni dei prezzi effettivamente riscontrati sul mercato e saranno, quindi, affiancati ai prezziari predisposti dalle Regioni e dalle Province autonome, ai listini delle Camere di commercio, ed ai prezziari della casa editrice Dei.

I nuovi valori si applicheranno agli interventi per i quali la richiesta del titolo edilizio, ove necessario, sia presentata successivamente alla data di entrata in vigore del decreto, previsto per il trentesimo giorno successivo alla data di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale.

Decreto Legge 25 Febbraio 2022, n. 13

Le forti critiche e le contestazioni sopra evidenziate hanno condotto il Governo a porre rimedio al blocco delle cessioni sopra descritto e, quindi, al conseguente effetto negativo su tutta la filiera. Il Consiglio dei Ministri dello scorso 18 febbraio ha emanato il D.L. 13/2022 in G.U. n. 47 del 25/02/2022, che rivede in parte il blocco delle cessioni dei crediti in analisi, pur garantendo comunque un miglior controllo contro le frodi fiscali. Diversi sono gli aggiornamenti in materia di cessione dei crediti ed in particolare si interviene abrogando totalmente il contestato art. 28 del Decreto Sostegni Ter, ripristinando in parte la possibilità di più cessioni successive alla prima dei crediti d'imposta derivanti dall'esercizio delle opzioni sui bonus edilizi ex art. 121 comma 1 del D.L. 34/2020. Tale articolo viene infatti riscritto completamente aprendo così alla possibilità di 2 ulteriori cessioni successive alla prima a favore esclusivamente di soggetti vigilati ex articolo 106 del Tub, come banche e intermediari finanziari, e di società appartenenti a gruppi bancari e assicurativi.



In buona sostanza, la norma appena approvata permette di beneficiare dello sconto in fattura concesso dal fornitore, al quale è aperta la possibilità di una prima cessione libera. Qualora invece si opti per il pagamento integrale della fattura, il soggetto beneficiario potrà anch'egli scegliere di cedere il credito nei confronti di qualunque soggetto. Sarà poi possibile cedere il credito altre due volte ma solo nei confronti di un soggetto vigilato.

La norma prosegue introducendo il comma 1-quater all'art. 121 del D.L. 34/2020, apportando sostanziali modifiche alle modalità di cessione. Viene, infatti, introdotto il divieto di "spacchettamento" e cartolarizzazione dei crediti. A tal fine, al credito verrà attribuito un codice identificativo univoco, utile per l'amministrazione finanziaria a risalire al primo soggetto beneficiario dell'agevolazione fiscale in sede di controllo. Le modalità attuative «delle disposizioni relative alla cessione e alla tracciabilità del credito d'imposta, da effettuarsi in via telematica - si spiega - sono definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate». Tali disposizioni si applicheranno però solo a partire dal 1° maggio 2022.

Un altro passaggio cruciale per scoraggiare le frodi riguarda l'inasprimento delle sanzioni penali per gli asseveratori che rilasciano attestazioni false: il reato diventa punibile con la reclusione da due a cinque anni e con la multa da 50 mila a 100 mila euro. Le possibili sanzioni riguarderanno sia il bonus 110% che le asseverazioni legate ai "bonus minori". Si segnala che verranno punite anche le omissioni di informazioni rilevanti «su requisiti tecnici del progetto di intervento o sulla effettiva realizzazione del progetto». L'omissione di questi elementi dovrà essere sempre dolosa, quindi volontaria. Possibile un aumento di pena se il fatto viene commesso per «conseguire un ingiusto profitto per sé o per altri».

Una importante novità è prevista dall'articolo 4 che introduce il comma 43-bis direttamente all'art. 1 della Legge di Bilancio 2022. Con esso viene previsto che per i lavori edili di importo superiore a 70.000 i crediti di imposta in analisi vengano attribuiti solo se nell'atto di affidamento dei lavori è indicato che i lavori edili sono eseguiti da datori di lavoro che applicano i contratti collettivi del settore edile, nazionale e territoriali, stipulati dalle associazioni datoriali e sindacali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale. Il contratto collettivo applicato, indicato nell'atto di affidamento dei lavori, deve essere riportato nelle fatture emesse in relazione all'esecuzione dei lavori. Questa disposizione entrerà in vigore a partire dal 27 maggio 2022, ossia decorsi 90 giorni dalla data di entrata in vigore del DL 13/2022.

Il nuovo Decreto, infine, obbliga l'asseveratore ad avere un'assicurazione con massimale pari all'importo di tutti i lavori attestati, sul modello di quella utilizzata per il superbonus 110%, volta a tutelare il beneficiario ed il Bilancio dello Stato da possibili danni causati da errori dei professionisti. Agli intermediari abilitati che appongono il visto di conformità viene al contempo imposto di verificare che nell'atto di affidamento dei lavori e nelle fatture sia citato il contratto collettivo di lavoro.

I nostri professionisti rimangono a disposizione per ogni eventuale ulteriore informazione.



[bgt-grantthornton.it](https://www.bgt-grantthornton.it)

© 2022 Bernoni & Partners. All rights reserved.

"Grant Thornton" refers to the brand under which the Grant Thornton member firms provide assurance, tax and advisory services to their clients and/or refers to one or more member firms, as the context requires. "GTIL" refers to Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL and the member firms are not a worldwide partnership.

Bernoni Grant Thornton (Bernoni & Partners) is a member firm of GTIL. GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered by the member firms. GTIL does not provide services to clients. GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate, one another and are not liable for one another's acts or omissions.