



COME CAMBIA IL SUPERBONUS PER L'EDILIZIA

SUPERBONUS 110%:

- STATO DELL'ARTE
- PROSPETTIVE





Misure Introdotte dall'entrata in vigore il 17/2/2023 del Decreto legge 16/2/2023 n. 11

1. Stop immediato allo sconto in Fattura o alla cessione dei crediti fiscali derivanti : sono possibili solo detrazioni dirette da parte dei beneficiari ;
2. Divieto da parte delle Pubbliche amministrazioni di acquistare crediti fiscali derivanti dall'Opzione di cessione, quindi non potranno essere cessionarie di crediti d'imposta legati al bonus casa ,
3. Evidenziati i comportamenti che escludono la responsabilità solidale di chi acquista i crediti fiscali .



Conseguenze relative al Primo Punto

- 1) Lavori già avviati continueranno ad avere la possibilità di liquidare i bonus, in particolare gli interventi per i quali è già stata depositata la CLAS precedentemente all'entrata in vigore del decreto.
- 2) Nei casi di condomini la delibera assembleare sia stata approvata antecedentemente all'esecuzione dei lavori e all'entrata in vigore del nuovo decreto.
- 3) Per gli interventi edilizi diversi dal Bonus 110 percento bisognerà considerare la data del titolo abilitativo o la data dell'inizio dei lavori che dovranno essere antecedenti al 16 Febbraio 2023, entrata in vigore del decreto.



Conseguenze relative al Primo Punto

- 3) Nel caso di acquisto di immobili antisismici si dovrà prestare attenzione della data del preliminare o del rogito.
- 4) Sono bloccate tutte le cessioni di crediti derivanti dai bonus edilizi: Superbonus, Facciate, Ristrutturazioni, Barriere Architettoniche, Ecc.;
- 5) Tale divieto riguarderà solo i bonus edilizi.



Conseguenze relative al Secondo Punto

- 1) Tutti gli enti pubblici non potranno acquistare i crediti di imposta legati al bonus casa.
- 2) Lo scopo della norma è quello di evitare un ulteriore aggravamento del debito pubblico.

Conseguenze relative al Terzo Punto

Il terzo punto introdotto dal decreto cessioni esclude, ad eccezione dei casi di dolo e colpa grave, la responsabilità solidale con i cedenti quando il cessionario è in possesso della seguente documentazione:

1. Titolo edilizio per gli interventi in edilizia libera, dichiarazione o atto di notorietà che attestano la data di inizio dei lavori;
2. Notifica all' ASI dell'inizio dei lavori, nei casi in cui non è dovuta tale notifica sarà necessario atto notorio che attesti tale circostanza;
3. Visura catastale degli immobili prima degli interventi oppure domanda di accatastamento per quelli non ancora censiti;
4. Fatture, ricevute ed ogni altro documento comprovanti le spese sostenute e i documenti che attestano il pagamento delle stesse;

Conseguenze relative al Terzo Punto

Il terzo punto introdotto dal decreto cessioni esclude, ad eccezione dei casi di dolo e colpa grave, la responsabilità solidale con i cedenti quando il cessionario è in possesso della seguente documentazione:

5. Asseverazioni quando sono obbligatorie;
 6. Delibera assembleare per i condomini;
 7. Documentazione attestante la riqualificazione energetica nel caso di interventi di efficientamento energetico;
 8. Visto di conformità quando obbligatorio;
 9. Attestazione rilasciata dai soggetti che intervengono nelle cessioni di avvenuta osservanza, degli obblighi di cui agli ARTT. 35 E 42 DEL D.LGS N. 231/2007- segnalazioni delle operazioni sospette, riciclaggio e adeguata verifica della clientela
- (Documentazione fotografica o video, su file geolocalizzato con firma digitale del direttore dei lavori) *Inserito inizialmente nella bozza, poi successivamente rimosso.*



Ulteriori precisazioni circa i bonus edilizi

SOA - SOCIETA' ORGANISMI DI ATTESTAZIONE

L'attestazione SOA è la certificazione obbligatoria per partecipazione alle gare d'appalto per l'esecuzione di appalti pubblici, ovvero un documento necessario e sufficiente a comprovare, in sede di gara, la capacità dell'impresa di eseguire direttamente o in subappalto, opere pubbliche di lavori con importo base d'asta superiore a certi valori, previsti dall'attuale normativa in ambito Contratti Pubblici.

Viene rilasciata a seguito di istruttoria da appositi Organismi di Attestazione, ovvero da Società autorizzate ad operare dall'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici (AVCP).

L'obbligo di SOA per gli interventi superbonus non si applica ai lavori GLA in corso al 21 maggio 2022 (data di entrata in vigore della Legge 51/2022 di conversione del DL21/2022) La Legge 51/2022 di conversione del DL 21/2022) ha previsto che le imprese esecutrici di interventi superbonus per un importo superiore ai 516.000 euro, e per i quali viene richiesta la possibilità di accedere al meccanismo degli incentivi del 110% debbano, ai fini del riconoscimento degli incentivi fiscali, di cui agli artt. 119 e 121 del DL 34/2020, l'attestazione SOA, per i contratti stipulati dal 01.01.2023.

Ulteriori precisazioni circa i bonus edilizi

Ma per i contratti di appalto e subappalto sottoscritti dal 21 maggio 2022 (entrata in vigore della Legge 51/2022) al 31 dicembre 2022 viene richiesta la sussistenza del requisito SOA sin dalla data di stipula del contratto. Ma come ci si deve regolare nel periodo transitorio?

Questo periodo cd. TRANSITORIO, ha generato ulteriore confusione, creando altri blocchi nella cessione dei crediti alle banche.

Il Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili ha richiesto con lettera indirizzata al Ministro dell'Economia e Finanze una riformulazione «Il Consiglio Nazionale dei Commercialisti ha richiesto una riformulazione e cioè che sia sufficiente che il requisito SOA sia soddisfatto alla data del primo gennaio 2023 e non necessariamente alla data di sottoscrizione del contratto».

L'Agenzia delle Entrate ha risposto positivamente il 17/02/2023 con pubblicazione di una Faq sul proprio sito - vedi Il Sole 24 ore di sabato 18/02/2023 - affermando che l'obbligo DELLA CONDIZIONE SOA SCATTA DAL 01.01.2023 E NON NECESSARIAMENTE ALLA DATA DELLA SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO D'APPALTO.

La risposta dell'Agenzia delle entrate prosegue ricordando che: decorrere dal 01/07/2023, per poter beneficiare delle predette agevolazioni fiscali, l'esecuzione dei lavori di importo superiore a 516.000 euro, deve essere affidata esclusivamente alle imprese in possesso, al momento della sottoscrizione del contratto d'appalto o sub-appalto, della occorrente certificazione SOA.

Quindi dal 01/07/2023 servirà l'attestazione vera e propria e non sarà più sufficiente solo aver avviato la procedura.



Garanzia SACE

Le imprese edili impegnate in lavori agevolati possono chiedere prestiti valorizzando i crediti fiscali maturati prima del 25 novembre 2022.

Garanzia SACE in soccorso delle imprese che stanno lavorando con il superbonus 110% e che, a causa dei crediti bloccati, sono in crisi di liquidità.

Si tratta di Support-italia, la garanzia fornita da SACE per i finanziamenti erogati sotto qualsiasi forma, da banche, istituzioni finanziarie nazionali e internazionali e dagli altri soggetti abilitati all'esercizio del credito in Italia.

□ **Garanzia SACE, quali imprese ne hanno diritto?**

Le imprese edili, contraddistinte dai codici ATECO 41 (costruzione di edifici) e 43 (lavori di costruzione specializzati), che realizzano o hanno realizzato gli interventi agevolati con il superbonus, hanno la possibilità di accedere a nuova finanza valorizzando i crediti fiscali maturati prima del 25 novembre 2022, che concorrono anche a determinare il merito creditizio che le banche attribuiranno alle aziende stesse.

Lo strumento finanziario è quello previsto dalla Legge di conversione del Decreto Aiuti-quater, cioè una garanzia SACE per le imprese di costruzione in difficoltà, con crediti bloccati nel proprio cassetto fiscale, ma senza liquidità

Le linee di credito accordate dalle banche e con garanzia SACE 2023, potranno essere utilizzate per finanziare i costi relativi a nuovi Investimenti, capitale circolante, costi del personale, canoni di locazione o affitto di ramo di azienda, in linea con quanto previsto dalla Legge di conversione del Decreto Aiuti Quater

L'Entità del finanziamento è pari al 15% della media del fatturato degli ultimi 3 anni .

Prospettive

1) Che fine farà il Superbonus?

La velocità di pubblicazione del Decreto certo nasce dalla necessità di riformularlo in modo più sostenibile per le casse dello stato.

2) Come si concilia lo stop al Superbonus con gli obblighi dettati dall'Ue sulle "case green"?

Il 9 febbraio 2023 la Commissione Industria, Ricerca ed Energia del Parlamento europeo ha dato il primo via libera alla direttiva Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) .

La Direttiva Europea si basa sul concetto che essendo gli edifici responsabili del 40% del consumo energetico e del 36% delle emissioni di gas serra: "per la maggior parte infatti sono inefficienti e alimentati da combustibili fossili. E' necessario intervenire con urgenza.

Il progetto di legge sarà sottoposto al voto nella sessione del 13 – 16 Marzo 2023, le principali decisioni in merito da parte dell'unione Europea riguardano:

- Gli edifici residenziali raggiungano la classe di prestazione energetica E entro il 2030 e la D entro il 2033, gli edifici non residenziali e pubblici dovranno raggiungere le stesse classi rispettivamente entro il 2027 e il 2030 (la Commissione ha proposto F ed E).
- I singoli Paesi dovranno definire le misure per raggiungere gli obiettivi fissati dalla direttiva coerentemente con i propri Piani nazionali; considerando inoltre che gli edifici in Classe G, dovranno corrispondere a un massimo del 15% del patrimonio edilizio nazionale, si terrà conto delle differenze tra i vari Stati dell'UE e delle peculiarità, prevedendo deroghe.

3) Conversione in F24 dei crediti fiscali (proposta di Confindustria)?



TAXRE

Dott.ssa Valeria Parisi

Financial Advisor

Chartered Accountant

Senior Tax Consultant

Grazie dell'attenzione!

📍 Via Guido Reni 56
Roma, Italia

📍 10524 Sanford Street
Tampa, Florida

📍 Modena, Italia

☎ : 06 3293718

✉ : studiovaleriaparisirl@gmail.com

in : valeria.parisi

📷 : parisi.commercialista