

GL /XQHGu RWWREUH

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici				
1	Il Sole 24 Ore	02/10/2022	<i>Bonus edilizi, la corsa di fine 2022 (L.De Stefani)</i>	3
35	Corriere della Sera	02/10/2022	<i>Fratelli d'Italia. "Ecobonus al 60-70%, detrazione piu' alta per la prima casa"</i>	6
37	L'Economia (Corriere della Sera)	03/10/2022	<i>Investire nel mattone? Un @ffare comune (G.Cimpanelli)</i>	7
47	L'Economia (Corriere della Sera)	03/10/2022	<i>Lettere - Bonus facciate, le scadenze incalzano (M.Fracaro)</i>	9
Rubrica Politica				
27	Il Sole 24 Ore	03/10/2022	<i>Sui servizi pubblici il Pnrr vincola il nuovo governo (S.Pozzoli)</i>	10
Rubrica Altre professioni				
1	Il Sole 24 Ore	03/10/2022	<i>Con le riforme spazio a nuovi ruoli per gli avvocati (V.Maglione)</i>	11
Rubrica Professionisti				
15	Il Sole 24 Ore	03/10/2022	<i>Studio in affitto rifatto ex novo, no al recupero dell'Iva sui lavori (R.Acierno)</i>	14
Rubrica Fondi pubblici				
1+21	Corriere della Sera	03/10/2022	<i>Gli 887 milioni bloccati per la sicurezza sul lavoro (M.Bonarrigo)</i>	17
Rubrica Pubblica Amministrazione				
27	Il Sole 24 Ore	03/10/2022	<i>Bandi e mobilita' su InPa per tutti entro maggio (G.Bertagna/D.D'alfonso)</i>	21

Bonus edilizi, la corsa di fine 2022

Sconti fiscali

Tutte le scadenze da seguire mentre sono allo studio le correzioni al superbonus

Dal 2023 sopra 516mila euro di lavori previsti nuovi obblighi per le imprese

Gli operatori fanno i conti con gli adempimenti di fine 2022 per i bonus edilizi. Questo mentre si susseguono indiscrezioni sulle modifiche al 110% con effetti dal 2023. Da qui l'opportunità di accelerare i tempi. Per esempio per le unifamiliari tutte le spese vanno effettuate entro il 31 dicembre per mantenere gli sconti al massimo. Mentre dal 2023 per i lavori sopra 516mila euro sarà necessario ricorrere a imprese che hanno in corso il rilascio della patente Soa. Chiudere i lavori entro quest'anno semplificherà le procedure. **De Stefani e Latour** — a pag. 3

Il 110% per i condomini, salvo modifiche, scadrà nel 2023: gli adempimenti sono molti e i tempi già stretti

Bonus, la corsa di fine 2022: cessione crediti, facciate e 110%

Casa. Ultime scadenze dell'anno per le ristrutturazioni edilizie: si parte il 15 ottobre con il termine per le opzioni 2021 di cessione e sconto. Il 31 dicembre prossimo arrivano al traguardo molte agevolazioni

**Luca De Stefani
Giuseppe Latour**

La prima scadenza è molto vicina (il prossimo 15 ottobre) e riguarda i soggetti Ires (le imprese) e i titolari di partita Iva che potranno, ancora per qualche giorno, comunicare le opzioni di cessione e sconto in fattura relative alle spese 2021 (oltre alle rate residue delle spese 2020).

Ne seguiranno altre che, come al solito, si concentreranno soprattutto il prossimo 31 dicembre, quando andranno in scadenza il superbonus 110% per le unifamiliari e le unità indipendenti, il bonus facciate al 60% e il bonus barriere architettoniche al 75 per cento. Oltre all'ultima appendice del sisma-bonus acquisti al 110 per cento, per gli immobili demoliti e ricostruiti.

Mancano tre mesi quasi esatti alla fine dell'anno e, mentre prende forma il nuovo Governo e si comincia a intravedere all'orizzonte il futuro dei bonus casa (si veda l'altro articolo in pagina), cittadini, imprese e professionisti devono confrontarsi con un lungo elenco di scadenze (si vedano anche le schede in pagina). Consapevoli, comunque, che da più parti viene

ribadito come saranno rispettate le regole attualmente in vigore, senza cambiamenti in corsa.

La novità di impatto maggiore per il mercato sarà sicuramente il nuovo obbligo di attestazione Soa (il sistema di qualificazione nato per i lavori pubblici) per tutte le imprese negli appalti di importo superiore a 516mila euro che accedano ai bonus casa: una norma pensata per migliorare la qualificazione dei soggetti che lavorano nei grandi cantieri che accedono alle agevolazioni per l'edilizia.

Scatterà dal 1° gennaio del 2023 (con un periodo transitorio di sei mesi): quindi, fino al 30 giugno del 2023 le imprese che effettuano i lavori dovranno avere un contratto con una società di attestazione, nel quale si avviano le pratiche per il rilascio della patente Soa. Da luglio, invece, servirà l'attestazione vera e propria. L'unico modo per ignorare questo adempimento è chiudere i lavori entro la fine di quest'anno.

Anche per le unifamiliari e gli immobili indipendenti con accesso autonomo bisogna cerchiare in rosso la data del 31 dicembre prossimo. Il superbonus del 110%, per questo tipo di im-

mobili, scade a fine anno, ma solo per chi è riuscito a raggiungere il 30% dei lavori entro il 30 settembre, attestati all'interno di una dichiarazione del direttore dei lavori. Per chi non ha rispettato la scadenza di settembre, il 110% arriva fino al 30 giugno 2022.

Come sempre per i bonus edilizi, vale il principio di cassa. Quindi, è possibile effettuare pagamenti fino alla fine dell'anno, completando i lavori anche successivamente. Per i pagamenti effettuati dal 1° gennaio del 2023 spetteranno solo i bonus "minori", diversi dal superbonus.

Nonostante una scadenza più lunga, comunque, anche i condomini devono fare molta attenzione ai tempi. Per loro c'è a disposizione un altro anno: il 110% chiude i battenti a fine 2023. In quindici mesi da adesso, però, bisognerà avere il tempo per tutte le assemblee necessarie e considerare che probabilmente serviranno mesi per l'approvvigionamento dei materiali, prima di avviare i cantieri. Senza contare le probabili difficoltà che i condomini incontreranno nell'imbastire un'operazione di cessione dei crediti. I quindici mesi, insomma, potrebbero essere pochi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La mappa delle scadenze

1

**IMMOBILI INDIPENDENTI
Superbonus unifamiliari**

Per le unifamiliari e gli immobili indipendenti con accesso autonomo, il super bonus del 110% terminerà il prossimo 31 dicembre. È terminato, invece, lo scorso 30 giugno per chi non è riuscito a raggiungere il 30% dei lavori entro il 30 settembre. Per i pagamenti effettuati dal 1° gennaio 2023 non sarà possibile avere l'agevolazione del 110%, ma spetteranno comunque i bonus minori. Sarà comunque possibile completare lavori relativi a opere già pagate nel corso del 2022

2

**SCADENZA PIÙ LUNGA
Superbonus condomini**

Il 110% per i condomini scade alla fine del 2023. Dal 2024 parte la riduzione programmata con l'ultima legge di Bilancio: si passa, così, prima al 70% nel 2024 e, poi, al 65% nel 2025. I quindici mesi ancora a disposizione, però, potrebbero essere pochi. Serve, infatti, tempo per le assemblee di condominio e andranno messe in conto le difficoltà nell'approvvigionamento dei materiali. Oltre ai problemi nell'eventuale cessione dei crediti. Anche per i condomini, allora, il tempo rischia di essere poco

3

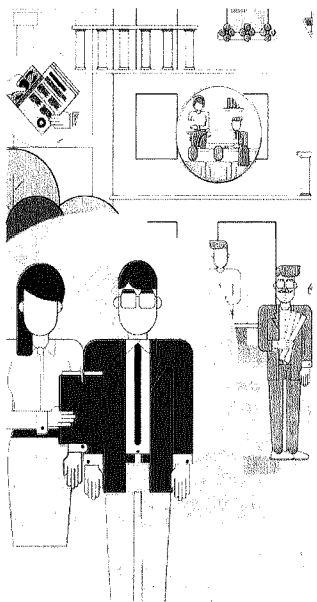
**QUALIFICAZIONE IMPRESE
Attestazione Soa**

Scatta dal 1° gennaio 2023 (con un periodo transitorio di sei mesi) il nuovo obbligo di attestazione Soa per le imprese negli appalti per l'esecuzione di lavori che accedono ai bonus casa di importo superiore a 516mila euro. Fino al 30 giugno 2023 basterà avere un contratto con una società di attestazione finalizzato all'ottenimento della Soa. Da luglio servirà, invece, l'attestazione vera e propria. Chiudendo il cantiere entro la fine del 2022 non si ricade nel perimetro del nuovo obbligo

4

**DECORO ARCHITETTONICO
Bonus facciate**

Alla fine del 2022 scadrà il bonus facciate, sia nella versione di sola pulitura o tinteggiatura esterna, sia per gli «interventi influenti dal punto di vista termico» o su più del 10% dell'intonaco. Come per tutti bonus edili, scadrà il periodo entro cui effettuare i pagamenti del 60%, mentre i lavori potranno terminare anche successivamente. Già con la riduzione del bonus facciate dal 90% al 60% nel 2022, molti contribuenti hanno abbandonato questa agevolazione preferendo l'ecobonus del 65% (in alcuni casi al 70-75% per le parti comuni), che scadrà nel 2024



5

**EDIFICI ESISTENTI
Barriere architettoniche**

Scadrà il prossimo 31 dicembre la detrazione Irpef o Ires del 75% sull'ammontare complessivo delle spese «sostenute» dal 1° gennaio 2022 per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti. Dal 1° gennaio 2023, quindi, venendo meno questa agevolazione, le spese per la rimozione delle barriere saranno agevolabili solo con il bonus casa del 50% oppure, per i condomini e i proprietari unici, con il superbonus del 110%, come intervento "trainato"

6

**SOGGETTI IRES
Cessione dei crediti**

I soggetti passivi dell'Ires (ad esempio, le Spa, le Srl o le Sapa) e i titolari di partita Iva (cioè gli imprenditori individuali), che presenteranno la dichiarazione dei redditi entro il 30 novembre 2022 (quindi, non quelli che hanno un diverso termine per la dichiarazione), potranno inviare alle Entrate entro il 15 ottobre 2022 la comunicazione per l'esercizio delle opzioni di cessione del credito o sconto in fattura per i crediti relativi a spese sostenute nel 2021 e per le rate residue di quelle sostenute nel 2020

7

**TETTI DI SPESA
Bonus mobili**

Cambiamenti in arrivo anche per il bonus mobili, la detrazione Irpef del 50%, oggetto negli anni di molti aggiustamenti, per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici che va agganciata a un lavoro di ristrutturazione edilizia, agevolato anch'esso al 50 per cento. Da gennaio 2023, il limite massimo della spesa del bonus mobili passerà dai 10mila euro del 2022 a 5mila euro. Il limite più basso di 5mila euro è confermato anche per il 2024. Il limite era pari a 16mila euro per gli acquisti effettuati nel corso del 2021

8

**DEMOLIZIONI
Sismabonus acquisti**

Temine in scadenza anche per il sismabonus acquisti, l'agevolazione dedicata a chi compra da imprese immobili frutto di una demolizione con ricostruzione. Ci sarà ancora l'agevolazione al 110% per i rogiti stipulati entro la fine del 2022 che rispettino alcune condizioni: tra queste, sarà necessario avere sottoscritto un contratto preliminare di vendita entro il 30 giugno scorso e bisognerà avere versato acconti tramite sconto in fattura. Dal 1° gennaio prossimo ci sarà, comunque a disposizione la detrazione al 75% e all'85 per cento



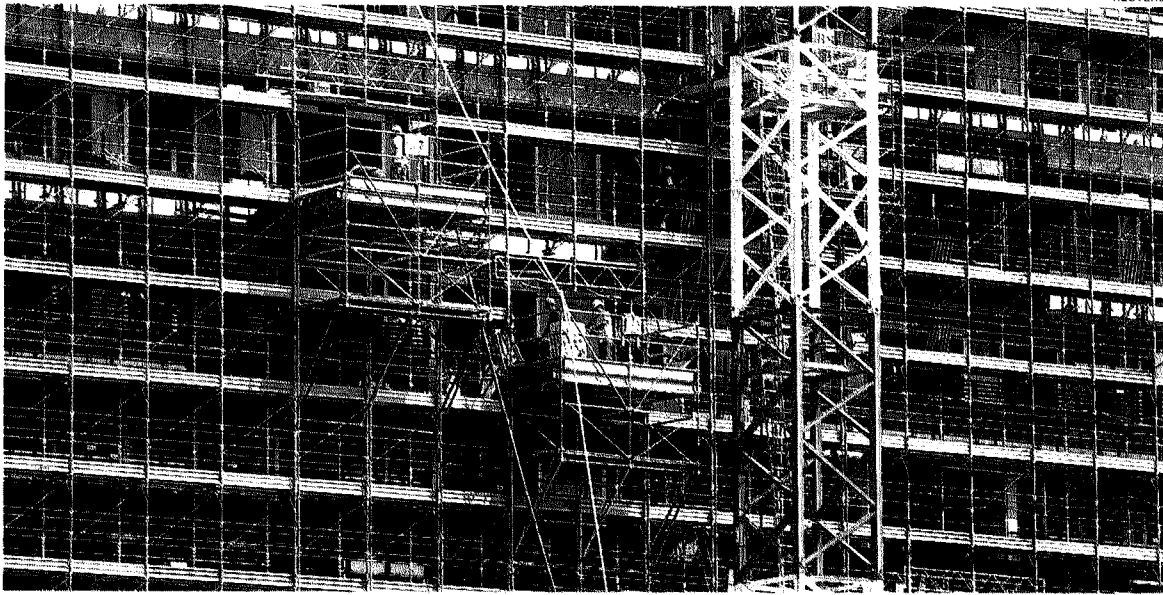
DOPPIO APPUNTAMENTO

Proseguono gli approfondimenti sul Sole 24 Ore che il martedì e il venerdì saranno dedicati ad analizzare casi concreti legati al superbonus

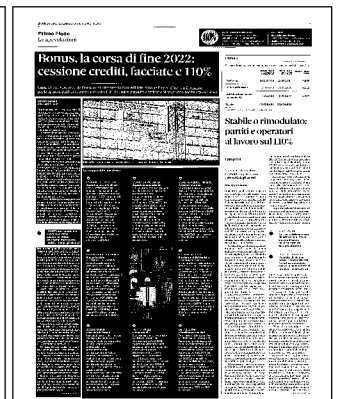
NT+FISCO

Speciale superbonus

Tutte le novità sul 110% nelle analisi degli esperti del Sole 24 Ore
ntplusfisco.ilsole24ore.com



L'impatto. Il superbonus ha finora prodotto investimenti per circa 43 miliardi di euro



Fratelli d'Italia «Ecobonus al 60-70%, detrazione più alta per la prima casa»

Nuova revisione in vista per il Superbonus, dopo la stretta sulla cessione dei crediti. La percentuale del 110% della detrazione per i lavori potrebbe essere contenuta tra il 60 e il 70%, garantita però a lungo termine.

L'opzione prevede anche di diversificarla sulla base di due elementi: il reddito del beneficiario o il tipo di immobile oggetto di lavori di efficientamento energetico. Ad esempio, la detrazione potrebbe essere più alta nel caso in cui debba essere ristrutturata la prima casa (non di lusso) e diventa più

110
per cento
l'attuale livello
della
detrazione per i
lavori

bassa se, invece, i lavori sono sulla seconda casa.

Queste sono alcune delle ipotesi che Fratelli d'Italia ha messo sul piatto per ragionare su come dare un nuovo ordine ai bonus edilizi. A riferirlo sono fonti interne al partito, che comunque ribadiscono la volontà di tutelare le situazioni già aperte, in modo da non pregiudicare né le famiglie che hanno fatto debito e né le imprese che sono impegnate nei cantieri legati al Superbonus.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



INVESTIRE NEL MATTONI? UN @FFARE COMUNE

La raccolta diffusa online di denaro per l'immobiliare cresce del 15% all'anno. E può rendere. L'importante è scegliere il portale giusto. I nomi da Wallance a Concrete

di **Giulia Cimpanelli**

La crescita del crowdfunding immobiliare subirà quest'anno per la prima volta una battuta d'arresto. «È l'incertezza di questi ultimissimi mesi del 2022 ad avere impattato di più sul mercato — commenta Giancarlo Giudici, professore di Finanza aziendale alla School of Management del Politecnico di Milano —. L'aumento dell'inflazione, dei costi delle materie prime e dell'energia più la prospettiva di tassi di interesse in crescita segnano a una tendenza meno positiva rispetto al passato». Il fenomeno però resta vivace: investire nel mattone attraverso la raccolta diffusa e online di denaro può dare soddisfazioni, se ci si muove con attenzione.

I dati

Il nuovo report di PoliMI e Wallance, la principale piattaforma italiana di raccolta diffusa di denaro per l'immobiliare, fotografa i dati del comparto nel 2021. Ha censito 178 piattaforme che hanno registrato una raccolta mondiale oltre i 35 miliardi di euro, distribuiti geograficamente in maniera eterogenea: 21 miliardi negli Stati Uniti; 6,5 nell'Unione Europea e 8,3 nel resto del mondo. Rispetto all'anno precedente, c'è un incremento nel valore cumulato del 15%.

Al 30 giugno 2022, l'Osservatorio Crowdfunding ha censito 23 piattaforme operative in Italia sul real estate, di cui sette nel comparto equity (chi investe lo fa nella società che sviluppa l'operazione immobiliare, diventandone socio dopo la sottoscrizione delle quote tramite la piattaforma) e 16 nel comparto lending (l'investitore presta denaro a una società che sviluppa l'operazione immobiliare, divenendo prestatore).

In Italia, le campagne chiuse e finan-

ziate dal 2017 sono in totale 713, con una raccolta complessiva di 286,92 milioni di euro. Da luglio 2021 a fine giugno 2022 sono state registrate 335 campagne, con una raccolta totale di 127,25 milioni, in crescita rispetto al flusso dell'anno precedente.

Oggi, dopo alcuni anni dall'arrivo del real estate crowdfunding in Italia e, si possono tirare le somme. «Abbiamo già avuto diverse exit — dice Giacomo Bertoldi, fondatore e ceo di Wallance —. La nostra piattaforma ha rimborsato 25 milioni a fronte di circa 73 milioni investiti su 41 progetti finanziati. A oggi sono 16 i progetti liquidati. Nonostante una battuta d'arresto in alcuni mesi, nel 2022 pensiamo di crescere del 10-12% rispetto all'anno scorso».

Oggi Wallance si propone alle grandi imprese immobiliari come strumento di financing. Ne è esempio lo sviluppo di Europa Shopping Center di Bell Group a Cusago, che prevede l'ampliamento per il 70% del parco commerciale già realizzato e inaugurato dal gruppo nel 2016.

Per questa operazione Bell ha scelto di affidarsi a Wallance: la campagna di raccolta online, partita il 15 settembre, prevede per gli investitori che sottoscriveranno quote tramite il portale un ritorno sugli investimenti (Roi) intorno al 27% con una durata stimata di 24 mesi e ticket minimo di investimento di 2 mila 500 euro.

Ora Wallance guarda all'Europa. «Stiamo per aprire in Spagna — continua Bertoldi —. E ora, grazie alla normativa europea, si sono aperte le danze per eventuali aggregazioni di piattaforme in Italia e tra stranieri, che daranno molte più opportunità di investimento».

È chiaro che come ogni investimento anche il crowdfunding nel mattone

comporta dei rischi: serve una valutazione attenta.

Le regole

Innanzitutto è importante determinare l'affidabilità del portale. Significa anche valutare le modalità di scelta delle campagne, capire quante operazioni sono state già completate e con quale esito. Tra i protagonisti in Italia, oltre a Wallance, figurano Concrete Investing, che ha raccolto finora più di 40 milioni di capitale per un totale di 19 campagne chiuse e finanziate; Recrowd con circa 30 milioni raccolti per un'ottantina di campagne; Trusters con 28 milioni di raccolta) e Housers con 13,5 milioni.

Nonostante la battuta d'arresto anche degli Stati Uniti e dell'Europa, nei prossimi anni l'Italia sarà secondo gli osservatori uno dei Paesi trainanti nell'Unione Europea sul crowdfunding immobiliare, per crescita della raccolta. Secondo lo studio di PoliMI e Wallance l'obiettivo del 2022 è arrivare vicino alla raccolta cumulata di 400 milioni di euro, con eventuali sorprese positive che potrebbero vedere un netto superamento.

Lo scenario conservativo di fermarsi a 370 milioni è ritenuto poco probabile, visto l'arrivo di nuove piattaforme autorizzate ma non ancora operative. «Prevediamo un ruolo in declino per le piattaforme paneuropee, che stanno perdendo terreno a causa della maggiore attrattività di quelle nazionali — dice Giudici —. Prevediamo che sarà più facile convincere gli investitori di un certo Paese a investire in un altro, e qui si giocherà la concorrenza fra piattaforme Ue, piuttosto che persuadere gli imprenditori immobiliari a raccogliere capitale su una piattaforma estera».

Bisogna valutare l'affidabilità, cioè quante operazioni sono state già concluse e con quale esito

© RIPRODUZIONE RISERVATA

159329

