

GL 9HQHUGu QRYHPEUH

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici				
41	Il Sole 24 Ore	18/11/2022	<i>Loft indipendenti, dal 2023 bonus 90% e limite di reddito (L.De Stefani/G.Latour)</i>	3
Rubrica Politica				
1	Il Sole 24 Ore	18/11/2022	<i>Tutti i rischi di cessione crediti e sconto in fattura frazionati in 10 anni (G.Latour)</i>	4
Rubrica Professionisti				
27	Italia Oggi	18/11/2022	<i>In 444 mila senza ordini (S.D'alessio)</i>	6
Rubrica Fisco				
1	Italia Oggi	18/11/2022	<i>Game over per il superbonus (G.Sirtoli)</i>	7
26	Italia Oggi	18/11/2022	<i>Cessionari, credito piu' solido (F.Poggiani)</i>	8

Il superbonus del 110% #207

2023

Loft indipendenti, dal bonus 90% e limite di reddito

Di Aiuti quater. Per gli immobili composti da due a quattro unità di un unico proprietario resta l'assimilazione al condominio: Cilas entro il 25 novembre per continuare a beneficiare del 110

**Luca De Stefani
Giuseppe Latour**

Non ci sono solo i condomini e le villette. La revisione dei termini per la fruizione del superbonus, inserita dal Governo nel decreto Aiuti quater, tocca almeno altre tre tipologie di immobili: le abitazioni indipendenti con accesso autonomo, senza parti comuni con altre unità, le abitazioni indipendenti con accesso autonomo, con parti comuni con altre unità (come i loft), e le abitazioni di immobili di un proprietario unico con più unità immobiliari (fino a quattro).

Anche in questi casi, cambiano i termini per effettuare le spese, ricordando che per la detrazione basta il pagamento, mentre per lo sconto in fattura o la cessione del credito i lavori vanno effettuati.

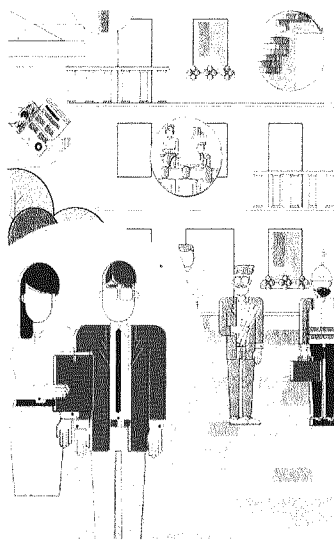
Partendo dagli immobili indipendenti senza parti comuni, in base alle regole del nuovo decreto Aiuti quater, allora, si creano due alternative. Chi ha già centrato l'obiettivo del 30% di lavori eseguiti al 30 settembre del 2022, avrà tre mesi in più, fino al 31 marzo del 2023, per pagare le spese relative agli interventi di ristrutturazione e portarle in detrazione o cederle.

La seconda alternativa riguar-

da chi non ha ancora iniziato i lavori. Per questi soggetti bisogna guardare al 2023, ma con una detrazione che passa dal 110% al 90 per cento. Andranno, però, rispettate una serie di condizioni. L'unità immobiliare dovrà essere stata adibita ad abitazione principale e il contribuente (si veda l'altro articolo in pagina) dovrà avere un reddito di riferimento non superiore ai 15mila euro, determinato in base alle regole del quoziente familiare.

A questi immobili si applica un'altra limitazione. L'agevolazione, infatti, riguarderà solo le unità di cui questi soggetti «sono proprietari o titolari di altro diritto reale di godimento». Quindi, restano fuori locatari, comodatari e, con molta probabilità, anche i familiari conviventi: una limitazione che rischia di pesare molto, soprattutto per le famiglie con redditi più ridotti. Sono esclusi da questa novità gli interventi già in corso, che al 30 settembre abbiano raggiunto il 30% dei lavori effettuati.

Diverso lo scenario per gli interventi effettuati su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, possedute da un unico proprietario. Queste situazioni sono per legge equiparate ai lavori in condominio. Quindi, con le nuove



regole, per il 2022 continuano ad avere il 110%, che scenderà al 90% nel 2023, per poi calare al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025.

Si salva da questo calo chi presenta una Cilas entro il 25 novembre, senza guardare in nessun modo ad altri documenti: solo per i lavori condominiali, infatti, si guarda anche al momento di approvazione della delibera. Chi arriva in tempo con le comunicazioni di inizio lavori, potrà mantenere il 110% anche per il prossimo anno.

Queste scadenze, infine, inte-

ressano anche i loft, cioè le unità immobiliari «funzionalmente indipendenti», con accessi autonomi e con parti comuni tra di loro, come ad esempio le facciate ed il tetto. In questo caso, a differenza dei precedenti, le alternative sono diverse. La prima è che in questi immobili venga effettuata una ristrutturazione in autonomia: in questo caso, si ricade nell'ipotesi delle unifamiliari, con le nuove scadenze dell'Aiuti quater (90% nel 2023, limitazione alla prima casa e tetto a 15mila euro).

Spetta, invece, la proroga al 2025 nei termini detti in precedenza per i proprietari unici fino a quattro unità (assimilati ai condomini) anche per queste unità immobiliari indipendenti e con accesso autonomo, quando i lavori di ristrutturazione riguardino più unità con le relative parti comuni.

Resta essenziale, quindi, che gli immobili abbiano delle parti comuni tra loro, come il tetto, la facciata o il giardino, indipendentemente dal fatto che si sia in presenza di un condominio (con diversi proprietari esclusivi) ovvero che le due, tre o quattro unità immobiliari siano di proprietà di un unico proprietario (si veda «Il Sole 24 Ore» del 29 agosto 2022 e del 30 settembre 2022).

IRIPRODUZIONE RISERVATA

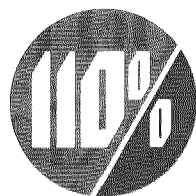
Loft indipendenti, dal 90% bonus 50% e limite di reddito

Nel quoziente familiare non sono considerati i costi familiari a carico

BULOVA

www.fun.com

Superbonus
Tutti i rischi
di cessione crediti
e sconto in fattura
frazionati in 10 anni



Giuseppe Latour
— a pag. 4

Superbonus, per banche e imprese più rischi con i crediti a 10 anni

Aiuti quater. La norma sul frazionamento nel Dl atteso oggi in «Gazzetta» genera problemi finanziari Potenziale da 162 miliardi di capacità fiscale. Cattaneo (Fi): confronto oggi con Meloni anche sul 110%

Giuseppe Latour

Un potenziale da 162 miliardi di capacità fiscale, con un raddoppio rispetto a quanto c'era a disposizione finora. Un raddoppio che, però, rischia di restare sulla carta perché, come spiegavano ieri diverse fonti bancarie, «non è questa la soluzione che consentirà di far ripartire il mercato». A pesare sono, soprattutto, gli effetti finanziari negativi che l'allungamento dei tempi porta.

La possibilità di spalmare, su richiesta del cessionario, gli sconti in fattura e i crediti ceduti relativi al 110% su un arco temporale più lungo (da quattro a dieci anni) è la carta che il governo ha deciso di giocare nella versione finale del decreto Aiuti quater, atteso in Gazzetta Ufficiale oggi, per provare a riannimare un mercato in sofferenza ormai cronica (si veda anche Il Sole 24 Ore di ieri). Lo sblocca crediti, però, pare destinato a sbloccare poco.

Così, si rafforza in Parlamento il pressing di Forza Italia, intenzionata a chiedere modifiche, sia sul superbonus e la prossima scadenza del 25 novembre per le Cilas che sulla cessione dei crediti. Ne ha parlato ieri anche il capogruppo alla Camera, Alessandro Cattaneo, annunciando per oggi a Palazzo Chigi «una riunione dei capigruppo che certamente sarà focalizzata sulla legge di stabilità, però ci sarà anche un confronto» sul superbonus.

Intanto, si registra una novità dell'ultimo minuto nel testo in via di pubblicazione: il termine per le delibere condominiali è stato, ancora una volta, spostato. Ora si parla di documenti approvati «in data antecedente al 25 novembre». Quindi, il limite massimo sarà il 24.

Tornando ai crediti spalmati in dieci

anni, il potenziale della misura è gigantesco, come si capisce dai numeri della relazione della commissione parlamentare di inchiesta sul sistema bancario. La capacità fiscale mercato è, su base annua, pari a circa 16,2 miliardi di euro. Moltiplicando questo valore annuo per cinque, si ottiene la capienza fiscale teorica, legata all'arco temporale massimo dell'agevolazione più rilevante, il 110%: il potenziale del mercato con una compensazione a cinque anni è, allora, di 81,1 miliardi.

Allungando questo arco temporale, come ipotizzato dall'Aiuti quater, banche e altri acquirenti avrebbero la possibilità di spalmare i crediti in più anni. La capacità teorica di assorbimento, allora, aumenta di conseguenza. E la stessa relazione a dare il valore del potenziale del mercato con la compensazione a dieci anni: 162,3 miliardi.

Questa grande capacità di acquisto, però, da sola non basta. In un periodo di tassi di interesse altissimi (e in crescita) a pesare sono, infatti, i maggiori oneri finanziari che sarà necessario sopportare per allungare i tempi di compensazione. Attualmente un superbonus 110% con recupero in quattro anni viene pagato sul mercato circa il 90% del suo valore nominale. Un credito di imposta con recupero in dieci anni, invece, viene pagato il 70% del suo valore. Allungare i tempi può costare venti punti.

Gli scenari da considerare sono due. Il primo è quello di una banca che abbia crediti in pancia con compensazione programmata in quattro o cinque anni. Se decidesse di portare il tempo di compensazione a dieci anni, registrerebbe una perdita, legata ai maggiori oneri di attualizzazione di quell'importo. E questa perdita potrebbe essere anche rilevante, se pensiamo che ci so-

no istituti che hanno acquisito miliardi di euro di crediti.

Difficile, comunque, che una banca decida di fare un'operazione del genere. Così, è ancora più preoccupante il secondo scenario, che riguarda imprese che hanno crediti fermi in pancia, acquisiti attraverso sconti in fattura. Questi soggetti, dopo avere effettuato lavori di ristrutturazione, si trovano ad avere crediti per i quali hanno ipotizzato una rivendita a un certo prezzo, che attualmente sarebbe il 90% del valore del bonus. Vendendo il credito con compensazione a dieci anni, stando ai valori di mercato, l'impresa sarebbe sottoposta a una tosatura di venti punti: con ogni probabilità, a conti fatti, avrebbe effettuato un lavoro in perdita.

«Aumentare l'orizzonte temporale crea un problema evidente», dicono ancora fonti bancarie, «in qualche situazione limitata questa misura potrà anche contribuire a sbloccare qualcosa, ma non aumenterà strutturalmente la capienza del sistema». Il confronto tra governo e mondo bancario, insomma, non pare destinato a fermarsi qui.

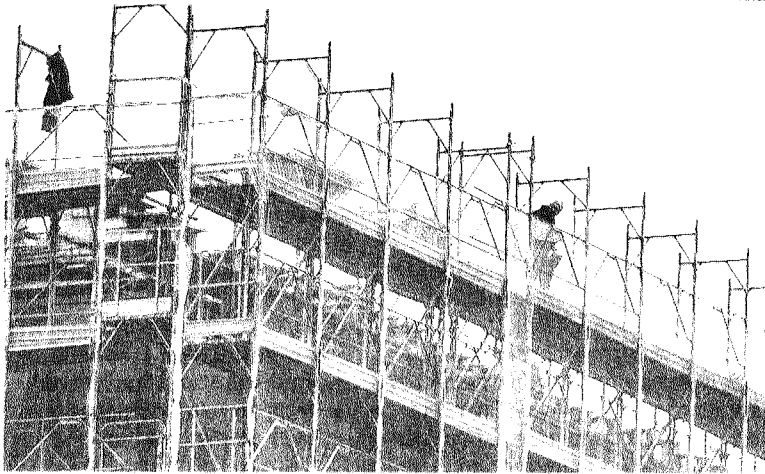
Resta sul tavolo, allora, la proposta avanzata qualche giorno fa da Abi e Ance, da riprendere nel corso del confronto con l'esecutivo: agire sul lato della capienza degli istituti facendo leva sugli F24, con una misura straordinaria e a termine. Gli F24 presi in carico dalle banche per conto dei loro clienti dovrebbero essere pagati in parte tramite i crediti fiscali in pancia agli istituti. Questo passaggio sarebbe indifferente per chi paga, ma consentirebbe di liberare rapidamente capienza: gli F24 pesano tra i 400 e i 500 miliardi di euro ogni anno. Ogni punto percentuale di questa operazione consentirebbe di liberare, allora, capienza per 4-5 miliardi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

1.028 miliardi

SPESA PUBBLICA ITALIANA
Spendiamo 1.028 miliardi all'anno nella spesa pubblica. Ci sono oltre 9mila partecipate pubbliche, un terzo delle quali sono in perdita

ANSA



Superbonus. Oggi in gazzetta ufficiale il decreto Aiuti quater con le novità sul 110%

Il Sole 24 ORE

Export record a quota 600 miliardi
Cresce il peso di Stati Uniti e Paesi Opec

Gas: tacco europeo per calmierare i prezzi dei combustibili

Mano man alla stanga
1,5 miliardi per rischi, indebiti e caro bollette

SCARPA
THE ORIGINAL

Superbonus, per banche e imprese più rischi con i crediti a 10 anni

Bollette a rate solo a chi non lascia l'Italia, non licenza e non distribuisce dividendi

159329

I numeri presentati ieri al convegno di Confcommercio professioni

In 444 mila senza ordini

Autonomi della legge 4 raddoppiati dal 2008

DI SIMONA D'ALESSIO

Guide turistiche, «wedding planner», amministratori di condominio, osteopati ed esperti del «wellness» (fra cui insegnanti di yoga e di pilates), ma anche formatori e consulenti aziendali, nonché «influencer»: è il popolo dei professionisti non ordinistici, proliferati, dal 2008 al 2020, del 95,5%, e giunti a staccare il traguardo delle 444.000 unità, nella nostra Penisola. Una «fetta» del mondo produttivo che ha intercettato nuovi e crescenti bisogni sociali, però resta su livelli reddituali bassi, giacché le entrate pro-capite due anni fa si attestavano sui 14.205 euro, dunque è in cerca di uno «scudo» assistenziale. Al «plotone» dei lavoratori autonomi disciplinati dalla legge 4/2013 Confcommercio professioni ha dedicato ieri un convegno, esaltandone, ha affermato la presidente Anna Rita Fioroni, il «dinamismo», visto che «hanno un ruolo centrale, che si ingrandisce con l'aumentare del peso dei servizi»; sulle tute-

L'avanzata dei non ordinistici	
I numeri	I professionisti riuniti in associazioni (e disciplinati dalla legge 4/2013) sono 444.000. E la quota è in progressiva ascesa, visto che in 12 anni sono quasi raddoppiati (+95,5% dal 2008 al 2020)
Le categorie	Il panorama è variegato: ci sono tanto gli insegnanti di yoga, quanto i consulenti finanziari, le guide turistiche, i designer e chi organizza matrimoni
I guadagni	Il reddito generato dai non ordinistici sale di quasi un terzo in dodici anni, mentre quello pro-capite sta calando (14.205 euro nel 2020, -33,8% rispetto al 2008)
<i>Dati ufficio studi di Confcommercio</i>	

le, però, ha aggiunto, c'è ancora molto da fare, a partire dalla revisione dell'Iscro, riducendo l'aliquota di contribuzione aggiuntiva (a carico dei lavoratori autonomi) dello 0,51%, ma è proprio sul tema del welfare che il ministro del Lavoro Marina Calderone, ha affermato, in un messaggio, che vi sarà «una risposta tempestiva». Del resto, come osservato dall'esperto in materia di pensioni Alberto Brambilla, contribuzione «disconti-

nua» e redditi scarsi incidono sull'adeguatezza delle prestazioni, perciò sarebbe opportuno valutare l'adesione a una forma di previdenza complementare. Più che di «equo compenso» per i professionisti non ordinistici, s'è inserito il presidente di Confcommercio Carlo Sangalli, bisognerebbe parlare di «pari dignità» nel comparto dell'occupazione indipendente. E, sul tema della giusta remunerazione, se la deputata di FdI Marta Schifo-

ne (terza firmataria, dopo la premier Giorgia Meloni ed il ministro Lollobrigida della pdl 338) ha detto che occorre mettere un «paletto» legislativo approvandola velocemente, per poi procedere ad «aggiustamenti», che potrebbero includere anche i lavoratori della legge 4/2013, la collega del Pd Chiara Gribaudo ha suggerito di «non commettere l'errore di creare professionisti di serie A e di serie B».

— © Riproduzione riservata —



Game over per il superbonus

L'Anaci (amministratori di condomini) ha invitato i propri iscritti a sospendere le delibere sul 110%. Troppo poco tempo a disposizione. Ma si spera in una proroga

Stop alle delibere condominiali sul 110%, troppo poco tempo a disposizione. È questo l'allarme che arriva ad ItaliaOggi da Anaci, associazione nazionale amministratori condominiali, tramite il suo presidente nazionale Francesco Burrelli. Tanto che l'associazione ha invitato i propri iscritti a sospendere le delibere per il 110%. Ora si guarda alla manovra e ai lavori parlamentari per sperare in un allungamento dei tempi.

Sirtoli a pag. 25

SUPERBONUS/ Allarme degli amministratori. Si spera nelle modifiche in parlamento

Stop delibere condominiali

L'incertezza dei calendari ha di fatto bloccato le decisioni

DI GIULIA SIRTOLI

Superbonus 110% gameover. Stop alle delibere condominiali, troppo poco tempo a disposizione. Forte la preoccupazione sulle incertezze legate alla scadenza del 25 novembre per godere del credito d'imposta al 110%. È questo, in sintesi, l'allarme che arriva ad ItaliaOggi da Anaci, associazione nazionale amministratori condominiali, tramite il suo presidente nazionale **Francesco Burrelli**. Tanto che l'associazione ha invitato i propri iscritti a sospendere le delibere per il 110%. Ora si guarda alla manovra che approderà in consiglio dei ministri lunedì e ai lavori parlamentari per sperare in un allungamento dei tempi.

Pesano le incertezze sulle novità superbondus del decreto aiuti 4, non ancora in gazzetta ufficiale, soprattutto sullo spiraglio rimanente per accedere all'age-

volazione con l'aliquota originaria del 110% per i condomini. Il clima è di sfiducia, dal punto di vista di Anaci. Le assemblee condominiali che si stavano muovendo verso gli interventi di efficientamento energetico erano «convinte di avere ancora un anno e avevano bisogno di tempo». Com'è noto, infatti, la riduzione dell'aliquota non varrà per chi abbia già effettuato la cilas (comunicazione inizio lavori asseverata superbondus) e approvato in assemblea l'esecuzione dei lavori. Ma sulle date è caos. Infatti, nella conferenza stampa sui contenuti del dl aiuti 4, il 25 novembre è stato indicato come termine per recapitare sia cilas che delibera assembleare (vedasi ItaliaOggi del 16 novembre). Poi, ferma restando la data del 25 per la cilas, in una versione ulteriore delle bozze del decreto, per fruire della detrazione maggiorata era stato fissato che la delibera assembleare fosse da adottare in data antecedente alla sua entrata in vigore

(ipotesi peraltro confermata dal viceministro all'economia Maurizio Leo alla presentazione del rapporto Censis, vedasi ItaliaOggi del 17 novembre). E ancora, una più recente bozza torna a menzionare un termine unico, non applicandosi le riduzioni di aliquota agli interventi per i quali risulti effettuata la cilas al 25 novembre, a condizione che la delibera di esecuzione dei lavori risulti adottata precedentemente alla stessa data.

Per nulla infondate, dunque, le preoccupazioni sollevate da Burrelli, il quale fa sapere che «appena ci sarà certezza di com'è fatto il decreto, tutto quello che non va bene sarà detto in assemblea». «La cosa peggiore», specifica, «è che le imprese organizzate per poter iniziare non sono più in grado di poterlo fare, i nostri amministratori dovrebbero fare altre 10-15 assemblee a testa, non ci sono i tempi per convocarle». E a tale proposito, nell'opinione di Burrelli, d'ora in poi «i condomini non approve-

ranno nessun provvedimento», perché così strutturato «il superbondus non è rivolto alla povera gente». Uno stop alle delibere, dunque, dovuto anche alla disillusione dei condomini, che contavano sul mantenimento del bonus almeno fino al 31 dicembre, come scritto nelle disposizioni sul 110% fino alle modifiche con l'approvazione in cdm il 10 novembre del dl aiuti 4.

Un ultimo barlume di speranza per l'allungamento dei tempi, però, in manovra o nei lavori parlamentari. Come dichiarato a ItaliaOggi dal deputato di Forza Italia **Giuseppe Mangialavori**, presidente della Commissione bilancio, «con un emendamento, proporremo lo slittamento dell'entrata in vigore delle nuove norme alla fine dell'anno». Un «accordo politico» condito con gli altri partiti di maggioranza, nelle parole dell'onorevole, che sul luogo giuridico della proroga conclude che «lo strumento tecnico lo vedremo in base alle necessità».

© Riproduzione riservata

SUPERBONUS/ La modifica del dl aiuti 4 finalizzata a favorire lo sblocco degli acquisti

Cessionari, credito più solido

Quote diluite in 10 anni aumentano le chance di recupero

DI FABRIZIO G. POGGIANI

Con il recupero in quote annuali di pari importo fino a dieci anni, a discrezione dello stesso cessionario del superbonus, aumentano le possibilità per quest'ultimo di recuperare interamente e con più agio il credito acquisito, compensando lo stesso con i propri debiti tributari o contributivi.

Con il via libera al decreto Aiuti-quater (si veda *Italia Oggi* del 17/11/2022) è stata introdotta una importante modifica finalizzata a favorire lo sblocco degli acquisti dei crediti derivanti dai bonus edilizi, con espresso riferimento alla detrazione maggiorata del 110%.

Le disposizioni inserite nel detto provvedimento, infatti, prevedono che, per gli interventi, di cui all'art. 119 del dl 34/2020 (decreto Rilancio), le somme derivanti dalla cessione o sconto "possono essere ripartite in quote annuali, di pari importo, fino a dieci anni, su richiesta del cessionario".

Prima di analizzare la novità è opportuno ricordare che, attualmente, il cessionario utilizza il credito d'imposta ricevuto in compensazione con tributi e contributi, ai sensi dell'art. 17 del dlgs 241/1997, sulla base delle rate residue

di detrazione non fruite dal beneficiario originario, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della comunicazione e, comunque, non prima del 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese (Agenzia delle entrate, provv. 35873/2022 § 5.1) ma soprattutto, ecco il punto, con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione che, per quelle relative al 2022, sono quattro, in luogo delle cinque degli anni precedenti.

Si ricorda che l'articolo 17 del dlgs 241/1997 disciplina i versamenti unitari delle imposte, dei contributi Inps e delle altre somme a favore dello Stato, delle regioni e degli enti previdenziali, con eventuale compensazione dei crediti, dello stesso periodo, nei confronti dei medesimi soggetti, risultanti dalle dichiarazioni e dalle denunce periodiche, che l'Agenzia delle entrate (risposta n. 435/2022) ha fornito indicazioni in tema di utilizzo di crediti di imposta derivanti dagli interventi indicati all'articolo 121 del dl 34/2020 e, infine, che il medesimo articolo 121, al comma 3, ha stabilito che i crediti d'imposta sono utilizzati in compensazione, sulla base delle rate residue di detrazione non fruite.

E' ulteriormente utile ricordare che, per poter utilizzare i crediti ricevuti, è necessario che i cessionari e i fornitori confermino preventivamente l'esercizio dell'opzione, con le funzionalità disponibili nell'area riservata del sito dell'Agenzia delle entrate e che il modello di delega F24 sia presentato esclusivamente tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate, pena il rifiuto dell'operazione di versamento, ricordando che la detta delega è scartata se l'importo del credito utilizzato in compensazione è superiore all'ammontare disponibile.

La quota di credito d'imposta non utilizzata entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento, peraltro, non può essere fruita negli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso ovvero ulteriormente ceduta.

Per quanto appena indicato, e a prescindere dalla limitazione e/o tracciabilità delle cessioni dopo l'intervento del decreto antifrodi, quindi, l'appetibilità nell'acquisto risulta fortemente condizionato dalla presenza o meno di consistenti debiti di natura tributaria e contributiva, stante la possibile compensazione in un termine molto ridotto (quattro quote per il superbonus maturato nel 2022), del cessionario; la ri-

partizione, infatti, deve avvenire, attualmente, con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale il committeente-beneficiario avrebbe utilizzato direttamente la detrazione, ai sensi del comma 3-bis del medesimo art. 119.

Nell'ipotesi di acquisto di un credito di 40.000 euro da 110%, per esempio, il cessionario, in caso di utilizzo diretto, dovrebbe recuperare lo stesso in quattro identiche quote annuali, con la conseguenza che, per utilizzare completamente il credito, dovrebbe avere debiti annuali per tributi e contributi pari ad almeno 10.000 euro (40.000 : 4 = 10.000) perché, in ipotesi di debiti inferiori (per esempio, 8.000) non potrebbe recuperare la differenza annuale pari a 2.000.

Con le nuove disposizioni del decreto Aiuti-quater, peraltro con scelta discrezionale a cura del cessionario, il credito potrà essere recuperato in un maggior lasso di tempo, fino a un massimo di dieci anni, con la conseguenza che, riprendendo l'esempio fatto, un credito di 40.000 potrebbe essere recuperato con 4.000 euro all'anno, nell'ipotesi di ripartizione massima e, quindi, anche da coloro con un ammontare di debiti più contenuto, senza rischiare alcuna perdita per mancato utilizzo.

© Riproduzione riservata



