Superbonus e CILAS dopo la pubblicazione della Manovra: adesso cosa succede?

prof. Adriano Cecconi
prof.adriano.cecconi@gmail.com

Legge di bilancio 2023

Superbonus: come cambia con la Legge di Bilancio

01	**Unifamiliari**	• Superbonus 110% fino al 31/03/2023 SE 30% lavori al 30/09/2022 • Superbonus 90% nel 2023 se coefficiente familiare < € 15.000,00 e trattasi di abitazione principale; si deve essere proprietari o titolari di altri diritti reali
02	**Condomini e stabili plurifamiliari di un unico proprietario**	• Superbonus 110% fino al 2023 SE delibera assembleare prima del 25/11/2022 e CILAS entro il 25/11/2022 (per delibere dal 19/11/2022 fino al 24/11/2022) o CILAS entro il 31/12/2022 (per delibere fino al 18/11/2022) • Superbonus 90% fino al 31/12/2023 per tutti gli altri
03	**Organizzazioni non lucrative di utilità sociale e zone colpite da eventi sismici**	• Per le sole Onlus/Aps/org. volontariato che svolgono attività socio-assistenziali e per le zone colpite da eventi sismici (vedi per dettagli la norma) • il superbonus 110% durerà fino al 2025

* maggiori dettagli riscontrabili nella normativa; slide molto sintetica

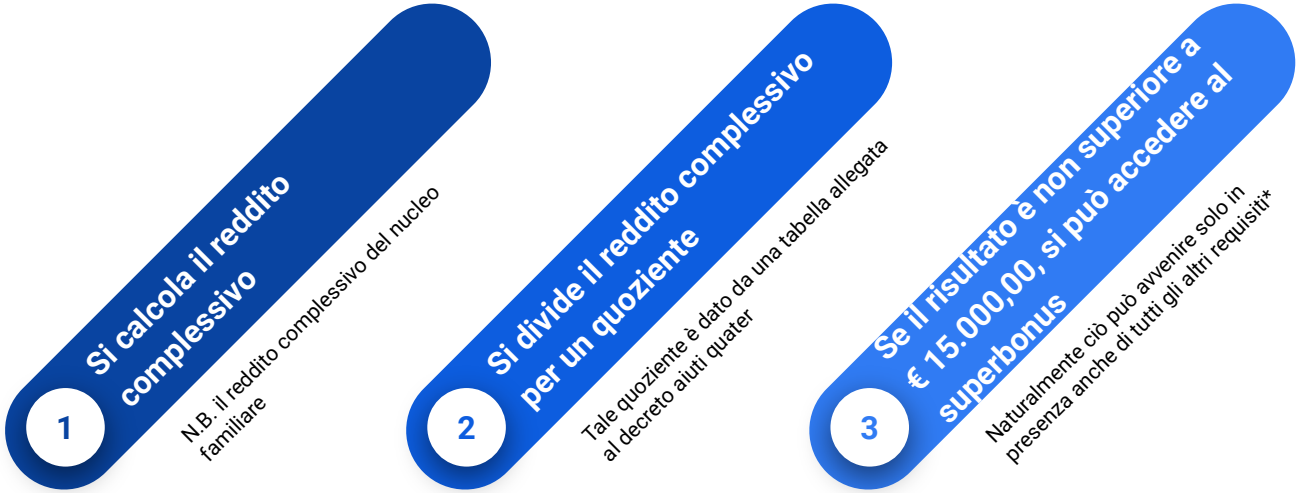
Unifamiliari

«Per gli interventi avviati a partire dal 1° gennaio 2023 su unità immobiliari dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera b) , la detrazione spetta nella misura del **90 per cento** anche per le spese sostenute **entro il 31 dicembre 2023**, a condizione che il contribuente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare, che la stessa unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale e che il contribuente abbia un reddito di riferimento, determinato ai sensi del comma 8 -bis .1, non superiore a 15.000 euro.»;

Unifamiliari

Al fine di procedere alla corresponsione di **un contributo in favore dei soggetti che si trovano nelle condizioni reddituali di cui all'articolo 119**, commi 8 -bis e 8 -bis .1, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, per gli interventi di cui al comma 8 -bis primo e terzo periodo, è autorizzata la spesa nell'anno 2023 di **20 milioni di euro**. Il contributo di cui al presente comma è **erogato dall'Agenzia delle entrate**, secondo criteri e modalità determinati con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze da adottarsi entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto. Il contributo di cui al presente articolo non concorre alla formazione della base imponibile delle imposte sui redditi.

Come si calcola il coefficiente familiare?



-

Come si calcola il coefficiente familiare?

I **coefficienti** assegnati ad ogni membro del nucleo familiare sono:

- 1 per single e per le vedove/i con almeno un figlio a carico;
- 2 per coppia sposata o convivente;
- 0,5 per primo e secondo figlio;
- 1 per ogni figlio dopo il secondo.*
- 0,5 per i genitori soli con almeno un figlio a carico.

*Dal terzo figlio in poi o con figli disabili a carico il quoziente cambia e si alza fino ad un massimo di 4.

I condomini

Chi ha fatto la CILAS in tempo	Chi non ha fatto la CILAS in tempo
detrazione al 110%; ma attenzione! Non si trattava di una semplice trasmissione di una CILAS; il decreto legge parlava di una valida delibera assembleare! 1) computi metrici 2) impresa affidataria 3) individuazione degli interventi 4) APE pre e post in allegato alla CILAS Quali saranno i risvolti di eventuali controlli dell'Agenzia delle Entrate sui verbali assembleari?	Detrazione al 90% per tutto il 2023

e per gli interventi diversi da quelli dei Condomini?

Le disposizioni dell'articolo 9, comma 1, lettera a), numero 1), del decreto legge 18 novembre 2022, n. 176, non si applicano:

a) agli interventi diversi da quelli effettuati dai condomìni per i quali, alla data del 25 novembre 2022, risulta presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77;

Ritornando ai condomini… sbrogliamo il testo normativo

b) agli interventi effettuati dai condomìni per i quali la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulta adottata in **data antecedente** alla data di entrata in vigore del decreto-legge 18 novembre 2022, n. 176, sempre che tale data sia attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata ai sensi dell'articolo 47 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, dall'amministratore del condominio ovvero, nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, non vi sia l'obbligo di nominare l'amministratore e i condomini non vi abbiano provveduto, **dal condomino che ha presieduto l'assemblea**, e a condizione che per tali interventi, alla data del 31 dicembre 2022, risulti presentata la CILA, ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, del citato decreto legge n. 34 del 2020;

Ritornando ai condomini… sbrogliamo il testo normativo

c) agli interventi effettuati dai condomìni per i quali la **delibera assembleare** che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulta adottata in una data **compresa tra** quella di entrata in vigore del decreto-legge **18 novembre 2022**, n. 176, **e il 24 novembre 2022**, sempre che tale data sia attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata ai sensi dell'articolo 47 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, dall'amministratore del condominio ovvero, nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, non vi sia l'obbligo di nominare l'amministratore e i condomini non vi abbiano provveduto, dal condomino che ha presieduto l'assemblea, e a condizione che per tali interventi, alla data del 25 novembre 2022, risulti presentata la CILA, ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, del citato decreto-legge n. 34 del 2020;

Fare attestazioni false?

Dichiarare il falso all’interno della dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà implica responsabilità penali per l’Amministratore di condominio ex art. 47 DPR 445/2000→ fino a 2 anni di carcere (art. 483 c.p.)

Ma se ci serviva l'autorizzazione della soprintendenza?

Dai primi commenti parrebbe che la CILAS sia inefficace per entrare nel superbonus con aliquota piena al 110% se presentata senza l'autorizzazione della soprintendenza

Aver fatto la CILAS entro le scadenze per mantenere il 110% senza allegati obbligatori e senza (eventuali) permessi della soprintendenza potrebbe essere rischioso in sede di verifica fiscale!

Andare ad "integrare" con gli allegati obbligatori la CILAS in un momento successivo potrebbe apparire, per il fisco, come un modo per eludere una norma imperativa.

Siamo consci che con la CILA e la CILAS si può adottare il ricorso istruttorio, secondo il TAR Campania, ma è stata veramente questa l'intenzione del legislatore? (Cfr. sentenza del TAR Campania 10 ottobre 2022, n. 2627).

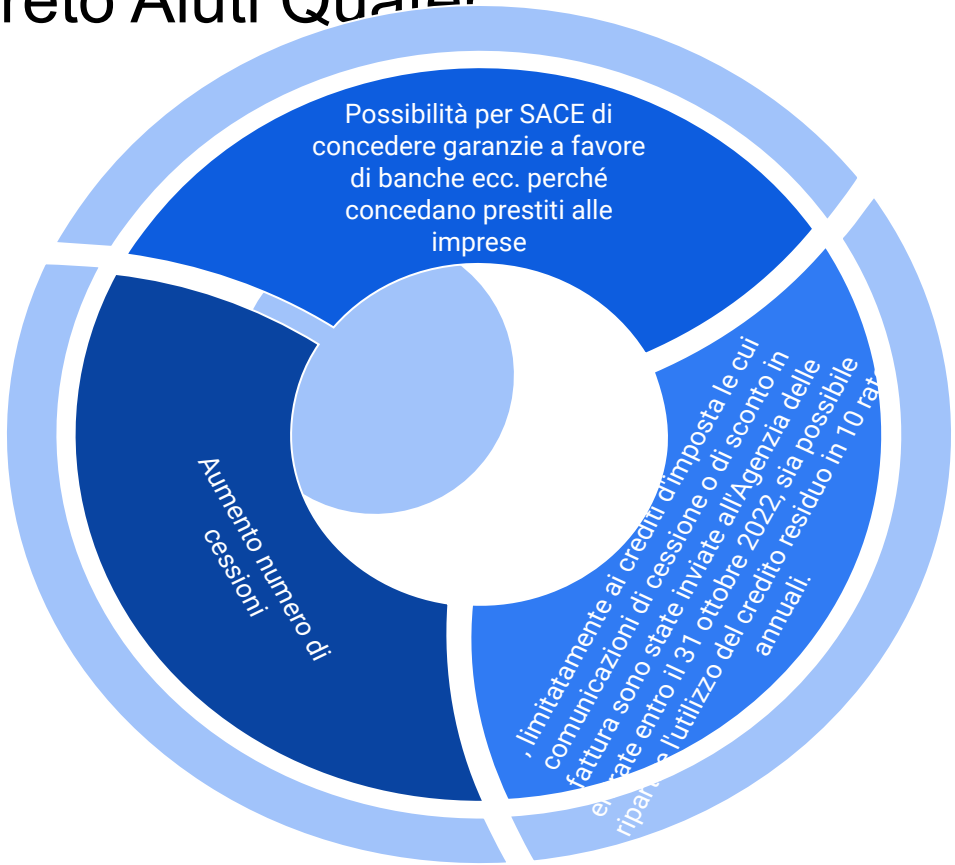
E se mi serve il PdC per demolizione e ricostruzione?

d) agli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, per i quali alla data del 31 dicembre 2022 risulta presentata l’istanza per l’acquisizione del titolo abilitativo

Nuove risorse finanziarie per il Superbonus

Gli oneri derivanti dal comma 894 sono pari a 600.000 euro per l’anno 2023, a 61,3 milioni di euro per l’anno 2024 e a 59,1 milioni di euro per ciascuno degli anni 2025, 2026 e 2027. Il comma 894 e il presente comma entrano in vigore il giorno stesso della pubblicazione della presente legge nella Gazzetta Ufficiale.

Sblocco liquidità da Superbonus nella legge di conversione Decreto Aiuti Quater



Legge di bilancio 2023 - le cessioni dei crediti, un nodo irrisolto

2020

Cessioni libere e illimitate

- Presenza di tassi di interesse bassi (poco “sconto” del valore del credito)

- grande disponibilità fiscale da numerosi soggetti

fine 2021

Allargamento visto di conformità

A novembre 2021 è arrivato il Decreto anti frodi

inizio 2022

Decreto Sostegni ter

Limitazioni sul numero delle cessioni

fine 2022 - inizio 2023

Allargamento del numero di cessioni

Tra settembre 2022 e l’inizio del 2023 si è visto l’allargamento del numero di cessioni previste → ma il mercato finanziario non sta rispondendo! I tassi sono cambiati; ma è pure giunta maggiore consapevolezza sulle responsabilità.

Come, accedere, dunque al superbonus 90-110%?

Attenzione ai contratti capestro e a forti “svalutazioni” nel valore di crediti

Sismabonus 2023

- Bonus minore 50% → senza dimostrare passaggio di classe
- Bonus 70% → se si passa di 1 classe
- Bonus 80% → se si passa di 2 classi
- Bonus 90% → se si effettua il superbonus su stabili plurifamiliari di un unico proprietario o condomini ecc. (cfr. Risposta interpello n. 375/2022 Ag. Entrate)
- Bonus 110% → nei territori degli eventi sismici dal 2009 in poi, dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza ecc.ecc.

Attenzione! Per questi ultimi il superbonus si applica per gli importi eccedenti il contributo per la ricostruzione

Come cambia il sismabonus acquisti?

A seguito della modifica apportata al citato comma 4 dell’articolo 119 del decreto Rilancio, è possibile fruire del Superbonus anche per gli acquisti effettuati dopo il 30 giugno 2022, ma comunque entro il 31 dicembre 2022, qualora alla suddetta data del 30 giugno 2022:

- sia stato stipulato il contratto preliminare di acquisto regolarmente registrato;

Come cambia il sismabonus acquisti?

siano stati versati acconti mediante il meccanismo dello sconto in fattura e maturato il relativo credito di imposta, ai sensi dell'articolo 121 del decreto Rilancio;

- sia stata ottenuta la dichiarazione di ultimazione dei lavori strutturali;

- siano stati ottenuti il collaudo dei lavori strutturali e l'attestazione del collaudatore statico che asseveri il raggiungimento della riduzione del rischio sismico;

- l'immobile sia stato accatastato almeno in categoria F/4.

Al riguardo, si ritiene che i suddetti requisiti devono ricorrere **congiuntamente** in quanto la mancanza anche di uno solo di essi non consente l'applicazione del Superbonus per gli acquisti effettuati dal 1° luglio al 31 dicembre 2022, ferma restando, tuttavia, la possibilità di fruire della detrazione nella misura del 75 per cento o dell'85 per cento, ai sensi del citato articolo 16, comma 1-septies, del decreto legge n. 63 del 2013 per gli acquisti effettuati entro il 31 dicembre 2024.

Come cambia il sismabonus acquisti?

Nel 2023 il sismabonus acquisti sarà:

- 75% nel caso di salto di 1 classe di rischio sismico
- 85% nel caso di salto di 2 classi di rischio sismico

Sì calcola sul prezzo di cessione

Massimale di riferimento € 96.000,00

Bonus acquisto case green

Ai fini dell’imposta sul reddito delle persone fisiche, si detrae dall’imposta lorda, fino alla concorrenza del suo ammontare, il 50 per cento dell’importo corrisposto per il pagamento dell’imposta sul valore aggiunto in relazione all’acquisto, effettuato entro il 31 dicembre 2023, di unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B ai sensi della normativa vigente, cedute da organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) immobiliari o dalle imprese che le hanno costruite. La detrazione di cui al primo periodo è pari al 50 per cento dell’imposta sul valore aggiunto dovuta sul corrispettivo di acquisto ed è ripartita in dieci quote costanti nel periodo d’imposta in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d’imposta successivi.

Data da ricordare per la cessione del credito d’imposta 2022

Il 16 marzo 2023 rappresenterà la data ultima per presentare la cessione del Credito per gli importi riferiti al 2022

Attenzione, però, a compilare per tempo l’asseverazione Enea

Sanatorie post intervento

Per il superbonus non è più necessario attestare lo stato legittimo, ma non siamo al riparo dalle sanzioni del Comune.

L’art. 49 DPR 380/2001 continua ad applicarsi sugli altri bonus

I contratti proposti dal general contractor e il loro rapporto con il Codice del consumo

Il Codice del Consumo e i contratti di appalto

I condomini sono equiparati ad un consumatore

Le clausole vessatorie sono nulle se non sono state oggetto di una contrattazione individualizzata

Le delibere nulle e annullabili

La differenza tra nullità e annullabilità di una delibera condominiale

Il termine per impugnare le delibere di trenta giorni, previsto dall'art. 1137 c.c., vale soltanto per l'impugnazione dei vizi di annullabilità, mentre la nullità della deliberazione può essere validamente contestata anche oltre i trenta giorni di legge.

Inoltre è diverso l'effetto di una sentenza:

- nullità→ la sentenza è dichiarativa (caducazione *ab origine* degli effetti della delibera)
- annullabilità → la sentenza ha natura costitutiva → gli effetti della delibera vengono meno fin dalla data della sua pubblicazione

I termini di convocazione dell’assemblea condominiale

art. 66 disp. att. c.c.: “L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato **almeno** cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione o, se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.

I termini di convocazione dell’assemblea condominiale

Con la sentenza n. 18635/2021, la sesta sezione civile della Corte di cassazione ha spiegato che l'avviso deve essere comunicato agli aventi diritto almeno cinque giorni prima della riunione. La Cassazione ha quindi sottolineato che, non trattandosi di un termine libero, "**nel relativo calcolo non bisogna considerare il giorno dell'assemblea in prima convocazione, mentre deve essere conteggiato il giorno in cui l'avviso è pervenuto alla residenza/domicilio del destinatario**".

art. 1137 C.C. - impugnazioni per annullabilità

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto puo' adire l'autorita' giudiziaria chiedendone l'annullamento nel **termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.**

Probabili profili di nullità nelle delibere

1. Assenza della documentazione a disposizione dei condomini presso lo studio dell'Amministratore
2. Inesistensa del contratto d'appalto (o bozza di questo) al momento della delibera
3. Mancanza di un quadro economico, della quantificazione degli oneri finanziari, della presenza di eventuali importi a carico dei condomini
4. Fondo speciale ex art. 1135 C.c. non aperto o non correttamente calcolato

L’inizio dei lavori a fronte della CILAS

CILAS e lavori da iniziare a stretto giro o tempo per tutto il 2023?

nel modello di CILAS nazionale è possibile indicare una data di inizio lavori successiva alla data di presentazione della CILAS.

Tutto tace ancora dall’Agenzia delle Entrate. Meglio fare un interpello per evitare di trovarci in difficoltà? Ratio decreto Aiuti quater?

Bonus barriere architettoniche

La Legge n. 197 del 29 dicembre 2022 (Legge di Bilancio 2023) ha prorogato il bonus barriere architettoniche. Una detrazione fiscale del 75% per la rimozione delle barriere architettoniche negli edifici esistenti che varrà fino al 31 dicembre 2025

Certificazione SOA

Dal 1 gennaio 2023 le imprese dovranno possedere l'attestato SOA ai fini delle agevolazioni fiscali superbonus e bonus edilizi per lavori di importo > 516mila euro

Superbonus: attestazione SOA dal 1 gennaio 2023

L’articolo 10-bis prevede che:

- nel caso di realizzazione di lavori che abbiano un importo superiore a 516.000 euro
- e per i quali viene richiesta la possibilità di accedere al meccanismo degli incentivi del 110%, di cui al decreto-legge n. 34 del 2020,
- le imprese esecutrici debbono essere in possesso di particolari qualificazioni.

La fase transitoria SOA

Nello specifico, il comma 1 dell'articolo in esame, prevede una fase transitori durante la quale:

- ai fini del riconoscimento degli incentivi fiscali di cui agli articoli 119 e 121 del decreto-legge n. 34 del 2020,
- a decorrere dal 1° gennaio 2023 e fino al 30 giugno 2023,
- l'esecuzione dei lavori di importo superiore a 516.000 euro, relativi agli interventi previsti dal citato articolo 119 ovvero dall'articolo 121, comma 2 (cosiddetto superbonus 110%) del medesimo decreto-legge n. 34 del 2020, può essere affidata:

La fase transitoria SOA

1. a) ad imprese in possesso, al momento della sottoscrizione del contratto di appalto ovvero, in caso di imprese subappaltatrici, del contratto di subappalto, della occorrente qualificazione del sistema unico di qualificazione degli esecutori di contratti pubblici ai sensi dell'articolo 84 del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50;
2. b) ad imprese che, al momento della sottoscrizione del contratto di appalto ovvero, in caso di imprese subappaltatrici, del contratto di subappalto, documentino al committente ovvero all'impresa subappaltante l'avvenuta sottoscrizione di un contratto finalizzato al rilascio dell'attestazione di qualificazione con uno degli organismi previsti dall'articolo 84 del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

Treminata fase transitoria - SOA

Invece, terminata la fase transitoria, a decorrere dal 1° luglio 2023, ai fini del riconoscimento degli incentivi fiscali di cui agli articoli 119 e 121 del decreto-legge n. 34 del 2020 l'esecuzione dei lavori di importo superiore a 516.000 euro, relativi agli interventi previsti dal citato articolo 119 ovvero dall'articolo 121, comma 2, del medesimo decreto legge n. 34 del 2020, è affidata esclusivamente ad imprese in possesso, al momento della sottoscrizione del contratto di appalto ovvero, in caso di imprese subappaltatrici, del contratto di subappalto, della occorrente qualificazione.

Certificazione SOA

E’ possibile fare l’avvalimento?

Adriano Cecconi

prof.adriano.cecconi@gmail.com

Grazie per l’attenzione

Slide sintetiche, che non riusciranno a coprire tutte le casistiche. Valide salvo errori ed omissioni e salvo cambiamenti della normativa. L’autore si solleva da qualsiasi responsabilità in merito.