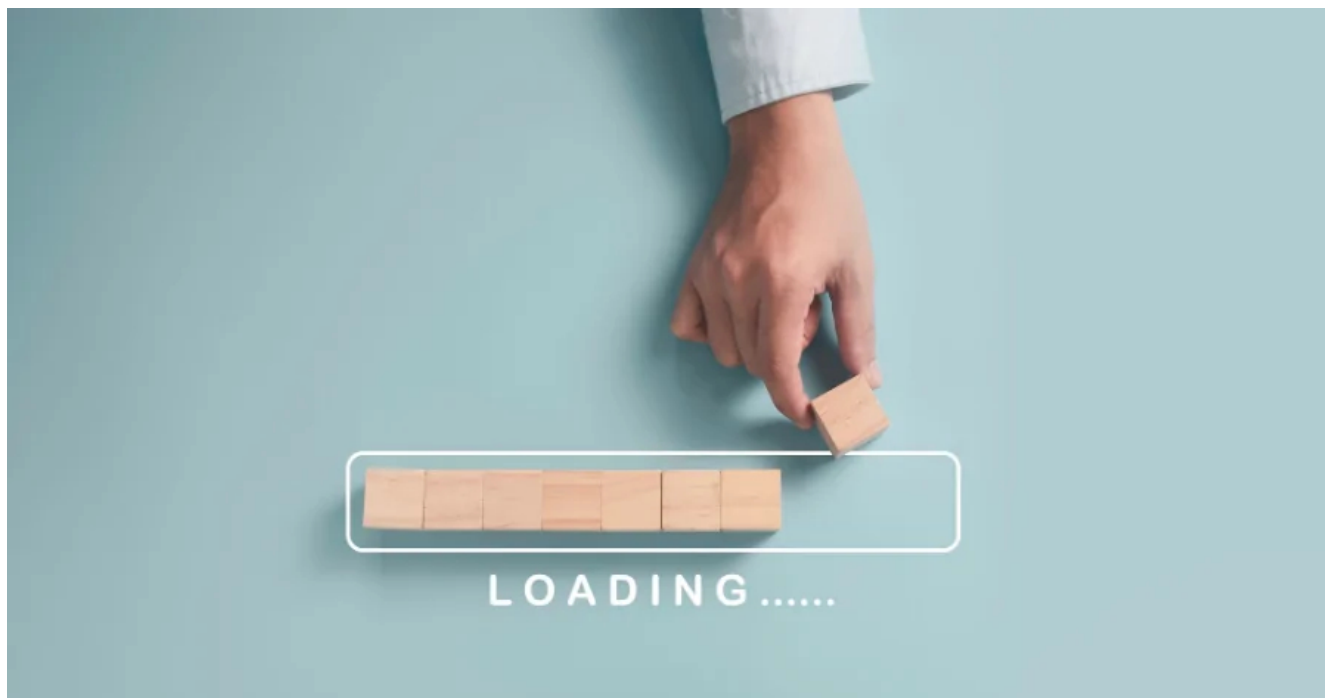




Superbonus e inizio lavori rinviato a settembre: prospettive e criticità

di Cristian Angeli | 24 Agosto 2023 | [Articoli Blog](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Superbonus](#), [Villette](#)

I lavori possono essere iniziati anche in prossimità della scadenza del 31 dicembre 2023, e conviene. Ma poi bisogna portarli a termine.

Sono numerosi i casi in cui i lavori, astrattamente riconducibili ai benefici fiscali legati al Superbonus, devono ancora iniziare, a tre anni dall'entrata in vigore del Decreto Rilancio (D.L. n. 34/2020), nonostante siano stati messi in atto tutti gli adempimenti progettuali e amministrativi. I motivi possono essere i più vari, inerenti a semplici rinvii o, più spesso, all'assenza di un'impresa disponibile ad eseguirli.

Si avvicina però inesorabile la scadenza per usufruire del 110%, fissata da ultimo al 31/12/2023 dal Decreto Omnibus dello scorso agosto (D.L. n. 104/2023). Tale decreto ha, di fatto, allineato la scadenza per tutte le tipologie di edifici (unifamiliari, condomini o plurifamiliari da 2 a 4 unità) lasciando intatte le condizioni da rispettare previste per gli immobili che vedevano già il termine del 110% nel 31/12/2023, e prorogando le unifamiliari, che prima del decreto avevano tempo solo fino al prossimo 30 settembre (con la condizione del 30% entro il 30 settembre 2022).

Ultima chiamata, quindi, per chi vuole tentare di accaparrarsi il 110%, aprendo il cantiere dopo le ferie estive per sostenere almeno una parte delle spese entro l'anno.

Il “rischio fretta”

Dal punto di vista economico, certamente conviene approfittare del 2023 e sfruttare il 110%, per il quale al momento non ci sono notizie certe sull'eventualità di ulteriori proroghe. Qualunque pagamento effettuato a partire dal 1° gennaio 2024, infatti, anche se relativo a lavori avviati in precedenza, dà diritto alla minore detrazione del 70% (solo per alcuni soggetti), con un delta non sempre facile da coprire.

È dunque ragionevole iniziare i lavori prima possibile, anche subito dopo le ferie e a ridosso della scadenza, per sostenere almeno una parte delle spese entro il 31 dicembre, ma senza dimenticare di fare attenzione a non saltare passaggi fondamentali che, se non adeguatamente curati, possono creare successivi problemi.

I progetti

Quando si dà inizio a un intervento edilizio, i progetti devono essere curati nei minimi dettagli. In questo senso, presentarli in comune non basta, in quanto i progetti non sono una formalità. Questi, infatti, devono affrontare e risolvere tutti gli aspetti inerenti ai lavori da effettuare, partendo da una corretta e completa rappresentazione dell'edificio nello stato di fatto e nello stato post intervento, con tanto di particolari costruttivi. Devono inoltre comprendere computi metrici e capitolati, da allegare sempre ai contratti di appalto e subappalto dei lavori.

L'assenza di detti elementi può generare incomprensioni con l'impresa esecutrice e comportare ritardi nei lavori, oppure può richiedere varianti in corso d'opera. In alcuni casi la scarsa chiarezza progettuale può addirittura sfociare in estenuanti contenziosi o in vere e proprie cause, con il rischio di congelare il cantiere per mesi o per anni. Ma il tempo, come detto, stringe.

La scelta dell'impresa

Che si tratti di un'impresa da scegliere per l'avvio ex novo di un cantiere o, caso frequente, della sostituzione di quella che aveva iniziato il lavoro ed ora è latitante al punto da doverla sostituire, la scelta deve essere sempre presa con la massima accortezza, verificando l'effettiva capacità della stessa di eseguire lo specifico intervento nei modi e nei tempi necessari.

A tal fine, è buona norma riferirsi al “curriculum” dell'impresa, visionando lavori simili da essa svolti ed accertando che li abbia effettivamente portati a termine senza problemi. Per farlo, può essere sufficiente “intervistare” i proprietari dell'immobile o farsi consegnare la documentazione attestante l'inizio e la fine dell'intervento. Fermo restando che l'Italia è ricca di imprese eccellenti e con ottime capacità organizzative, di fronte ad eventuali dubbi vale sempre la regola del “fidarsi è bene, non fidarsi è meglio”.

Se si inizia un lavoro bisogna terminarlo

La prassi erariale è omogenea nel sostenere che l'effettiva spettanza delle detrazioni fiscali presuppone l'ultimazione degli interventi. Questo concetto, ormai pacifico, è stato ulteriormente richiamato nella recente circolare 17/2023 dell'Agenzia delle Entrate.

Quindi, chi decide di aprire un cantiere deve essere consapevole che, per ottenere il 110%, i lavori vanno portati a termine, indipendentemente dalla percentuale di detrazione (110% fino al 31 dicembre, 70% e 65% nel 2024 e nel 2025), entro i termini di scadenza del titolo autorizzatorio.

Anche da questo punto di vista bisogna prestare attenzione. Se è vero infatti che la CILAS non ha una vera e propria scadenza, trattandosi di una mera comunicazione all'Ente, altrettanto non si può dire per i titoli edilizi ordinari (SCIA o PdC) che, nonostante le semplificazioni introdotte dai recenti decreti emanati per far fronte alla difficoltà di reperimento dei materiali, hanno precisi termini sia per l'inizio dei lavori che per la fine degli stessi.

Cosa avviene se i lavori restano incompleti

Se i lavori restano incagliati e non vengono conclusi entro i termini di validità del titolo edilizio, il quadro può diventare problematico. Si pensi al caso in cui si decida di intraprendere la via giudiziale per risolvere un contenzioso con l'impresa, situazione che allunga (o blocca) l'esecuzione delle opere.

Il contribuente potrà ricevere (anche a distanza di anni) specifici provvedimenti di recupero da parte dell'Agenzia delle Entrate, sia per le imposte indebitamente sottratte all'erario (perché le detrazioni non spettano), sia per comminare le sanzioni previste dall'art. 13 del DLGS 472/97, oltre agli interessi.

Qualora il ritardo sia ascrivibile al comportamento inadempiente dell'impresa, il contribuente può tentare di opporsi all'irrogazione di tali sanzioni solo se dimostra la propria "non colpevolezza", ovvero che i fatti dipendono esclusivamente dall'operato di altri soggetti e che egli si è mosso con la diligenza media di un soggetto non qualificato (art. 6 co. 3 del DLGS 472/97).

Per questo è importante non fare le cose in modo affrettato e scegliere con attenzione un'impresa che possieda i requisiti tecnici necessari.

Una buona precauzione può essere quella di far dichiarare nel contratto all'appaltatore nel contratto in modo esplicito la propria capacità di eseguire e ultimare i lavori nei termini, specificando l'intenzione "essenziale" del committente di avvalersi delle detrazioni fiscali.

Tale comportamento giocherà sicuramente a favore del contribuente per dimostrare di essere stato "mediamente diligente" in caso di default del cantiere e di successivi accertamenti fiscali.

<https://www.cristianangeli.it/superbonus-e-inizio-lavori-rinviato-a-settembre-prospettive-e-criticita/>