



Superbonus e cessione del credito: condomini alle prese con tribunali e incastri normativi

di Cristian Angeli | 22 Aprile 2024 | [Articoli Blog](#), [Condomini](#), [Superbonus](#)

Per poter ancora ricorrere a sconto in fattura o cessione del credito serve rispettare una serie di requisiti che si “intrecciano” a vicenda, alcuni derivanti dal DL 11/2023 e altri dal più recente DL 39/2024.

Siamo un condominio alle prese con i lavori di ristrutturazione ed efficientamento energetico agevolabili con Superbonus. La delibera di approvazione dei lavori e la conseguente presentazione della Cilas da parte dell'amministratore risalgono a ben prima del 31 dicembre 2023. Infatti, il contratto con il General Contractor è stato firmato a inizio settembre 2023, e l'impresa ha in quel periodo iniziato a montare i ponteggi per la realizzazione dei lavori.

La delibera condominiale, però, è stata oggetto di impugnazione da parte di alcuni condomini, che sono poi riusciti a fermare i lavori nel mese di ottobre 2023. A seguito della sospensione dei lavori disposta dal tribunale, il General Contractor ha notificato all'amministratore la risoluzione del contratto. Poi, a febbraio

2024 l'amministratore ha ottenuto lo sblocco dei lavori da parte del tribunale e sta ancora cercando un nuovo General Contractor disposto ad effettuare i lavori (comunque già deliberati e per i quali la Cilas è già stata presentata).

Mi chiedo, alla luce della nuova normativa entrata in vigore ad aprile 2024, se nel nostro caso è ancora possibile (qualora si trovi il nuovo General Contractor) ipotizzare la cessione del credito o lo sconto in fattura, e con quale percentuale di detrazione (110%, 70% o 65%).

L'Esperto risponde

L'emanazione del nuovo decreto Blocca-cessioni ha scombussolato ancora una volta il panorama delle detrazioni edilizie. Dopo un primo blocco generalizzato del ricorso alle pratiche alternative di fruizione dei bonus edilizi (sconto in fattura e cessione del credito) avvenuto nel febbraio del 2023 tramite il DL 11/2023, alla fine dello scorso marzo il legislatore ha ristretto ancora di più il perimetro di possibilità per ricorrere a dette pratiche, emanando il DL 39/2024, in vigore dallo scorso 30 marzo e attualmente in attesa di conversione in legge.

La situazione, da sempre delicata, delle cessioni dei crediti è dunque ad oggi più intricata che mai, e impone agli operatori attente considerazioni della propria situazione. Il DL 39/2024, infatti, si intreccia col precedente DL 11/2023, e gli incastri normativi si traducono in un quadro complesso che i committenti dei lavori devono districare per comprendere quali strade siano per loro ancora percorribili. Il caso presentato dal gentile lettore offre in questo senso un ottimo esempio pratico delle variabili che entrano in gioco. La praticabilità della cessione o dello sconto dipenderà infatti dai seguenti elementi:

- effettiva data di presentazione della Cilas e della delibera assembleare;
- data dell'eventuale avvenuto pagamento di fatture relative a lavori già eseguiti.

E per comprendere a quale aliquota si può aver accesso, il tutto va combinato con un altro decreto ancora, il DL 212/2023.

Serve una CILAS al 17 febbraio 2023

Dal testo del quesito, non è dato sapere quando effettivamente sia stata presentata la Cilas. I lavori, si legge, sono iniziati a settembre 2023, ma se questa fosse anche la data della Cilas, sconto in fattura e cessione sarebbero strade già sbarrate per il condominio a prescindere dalla situazione di contenzioso da esso vissuto. In base al DL 11/2023, infatti, a partire dal 17 febbraio 2023 (data della sua entrata in vigore) le opzioni alternative sono vietate per i lavori sui condomini, a meno che, in data antecedente al 17 febbraio 2023, risulti:

- adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori;
- presentata la Cilas.

Se la situazione del condominio non supera questo “test”, le valutazioni sull’ipotesi di accedere alla cessione del credito o allo sconto in fattura, purtroppo, si fermano qui.

Serve una parziale realizzazione dei lavori al 30 marzo 2023

Se, invece, la Cilas è precedente all’inizio dei lavori (in particolare precedente al 17 febbraio 2023), allora la praticabilità di sconto o cessione dipenderà dalle nuove regole introdotte a fine marzo, in particolare dall’eventualità che siano già state sostenute spese in relazione a lavorazioni già realizzate.

Il DL 39/2024, infatti, prevede che le deroghe al divieto di cessione regolate dal DL 11/2023 (elencate subito sopra), non bastano più per accedere a sconto o cessione. In particolare, oltre alla presentazione della CILAS e all’adozione della delibera assembleare entro il 17 febbraio 2023, è altresì necessario che entro il 30 marzo 2024 (data di entrata in vigore del DL 39/2024) siano state sostenute delle spese, documentate da fattura, per lavori già effettuati. È difficile comprendere dalla formulazione attuale della norma (che potrebbe essere modificata in sede di conversione in legge) “quante” lavorazioni debbano essere già state realizzate e pagate entro il 30 marzo per sfuggire al divieto di cessione e sconto: può bastare anche solo il montaggio dei ponteggi? La norma non lo specifica, cosicché il riferimento generico a “lavori effettuati” può essere ritenuto abbastanza largo.

In ogni caso, la situazione del condominio dipenderà da cosa è accaduto in quel mese tra l’inizio dei lavori e il loro blocco temporaneo imposto dal tribunale. Se in quei pochi giorni l’impresa aveva già eseguito una lavorazione e, trattandosi di Superbonus, questa aveva raggiunto un SAL pari al 30% con relativa emissione di fattura, la cessione del credito resta praticabile anche alla luce della nuova normativa, a prescindere dalle vicissitudini interne al cantiere (blocco temporaneo dei lavori e incarico a un’impresa diversa).

La percentuale di detrazione

In relazione alla percentuale di detrazione a cui si può avere accesso, invece, tutto dipende dalla data di sostenimento delle spese: quelle sostenute nel 2023 accedono al 110% e il relativo credito può essere ceduto a tale percentuale anche se i lavori non sono terminati al 31 dicembre 2023, sempre che, però, la cessione sia ancora possibile in base a quanto fino a qui illustrato. Infatti, il DL 212/2023 prevede che il Superbonus possa essere oggetto di sconto in fattura e cessione al 110% sulle spese del 2023 (evitando il crollo al 70% previsto per il 2024) anche se i lavori non sono stati terminati entro la fine del 2023, e anche se dall’incompletezza delle opere deriva il mancato doppio salto di classe energetica.

Per le spese sostenute nel 2024, invece, si applica l’aliquota del 70%, che crolla ulteriormente al 65% per quelle sostenute nel 2025. In generale, infatti, al Superbonus condominiale si applica il principio di cassa, in base al quale ciò che conta ai fini fiscali non è la data di realizzazione dei lavori, ma piuttosto quella di sostenimento delle spese, che deve essere ricompresa all’interno dei termini di scadenza delle detrazioni per poter essere agevolate con le relative percentuali.

Ciò almeno fin quando si ricorre alla detrazione diretta del Superbonus dalle imposte dovute. Diversamente, sempre che cessione o sconto in fattura siano praticabili, per beneficiare delle opzioni alternative, l'art. 121 del DL 34/2020 prevede che le spese sostenute trovino corrispondenza in un SAL liquidato nel medesimo anno (si vedano in tal senso le risposte a interpello regionale 907/1595 della DR Veneto e la risposta a interpello n. 56/2022). In parole povere, la percentuale in caso di cessione o sconto (110%, 90%, 70% o 65%) dipende dalla data in cui i lavori sono ultimati (ferma restando la menzionata eccezione per il 2023 disposta dal DL 212/2023).

<https://www.cristianangeli.it/superbonus-e-cessione-del-credito-condomini-alle-prese-con-tribunali-e-incastri-normativi/>