

Decreto blocca-cessioni. I vantaggi e gli svantaggi per i condomini dopo il 16 febbraio 2023

di Cristian Angeli | 19 Febbraio 2023 | Articoli Blog, Bonus ordinari, Condomini, Edifici plurifamiliari, Sismabonus, Sismabonus acquisti

Tutte le modalità di "monetizzazione" dei bonus fiscali per chi ha presentato i progetti e chi no.

16 febbraio 2023. Chi opera nel settore dei bonus fiscali (e dell'edilizia) difficilmente dimenticherà questa data, che segna un profondo cambio di passo per professionisti, imprese e, soprattutto, per i proprietari degli immobili, persone fisiche o condomini: da oggi, per i **lavori agevolati dal superbonus** e dagli altri bonus edilizi, non saranno più consentiti né lo sconto in fattura né la cessione del credito. Sono previste deroghe solo per gli interventi già in corso.

Il decreto blocca-bonus

Il 16 febbraio 2023 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il Decreto-Legge 16 febbraio 2023, n. 11, dal titolo *"Misure urgenti in materia di cessione dei crediti di cui all'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77".*

Il decreto è costituito da soli tre articoli:

- Art. 1. Modifiche alla disciplina relativa alla **cessione o sconto** in luogo delle detrazioni fiscali di cui all'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77
- Art. 2. Modifiche in materia di cessione dei crediti fiscali
- Art. 3. Entrata in vigore

La modifica principale introdotta dal decreto è sicuramente quella legata al blocco della cessione dei crediti fiscali.

Per i condomini molti svantaggi, ma non per tutti

Partiamo col guardare il bicchiere mezzo pieno. Per coloro che hanno regolarmente avviato le procedure autorizzative edilizie prima del 16 febbraio 2023 non ci saranno particolari ripercussioni negative, poiché potranno continuare a monetizzare i crediti fiscali con le tre modalità previste ai sensi dell'art. 121 del D.L. 34/2020:

1. Detrazione diretta in dichiarazione dei redditi;
2. Cessione del credito a terzi;
3. Sconto in fattura.

Le **percentuali di detrazione o di cessione** restano quelle previste dai decreti precedenti e ormai note a tutti, dal 50% in su, a seconda che si tratti di recupero edilizio, ecobonus, sismabonus, etc.

Se poi c'è di mezzo il Superbonus esso spetterà nelle percentuali del:

- 110% per i condomini che possiedono una CILAS e una delibera antecedenti al 31/12/22
- 90% per i condomini che possiedono una CILAS e una delibera con data compresa tra il 31/12/22 e il 16/02/23.

Altro vantaggio, se così si può dire, valido per chi ha fatto le cose in tempo, deriverà dal fatto che il decreto interviene sulla responsabilità dei cessionari che, fatta esclusione per i casi di dolo e colpa grave, è esclusa qualora dimostrino di essere in possesso della documentazione comprovante l'esistenza del credito fiscale ceduto.

Quindi, per chi può permettersela, la cessione dei crediti fiscali potrebbe risultare più semplice di prima, anche se ad oggi non è possibile sapere come reagirà il settore bancario a queste novità.

Monetizzazione dei crediti fiscali per chi ha presentato le pratiche edilizie prima del 16 febbraio 2023.

Chi ha presentato le pratiche edilizie prima del 16 febbraio manterrà dunque tre possibilità di monetizzazione dei crediti:

1. Detrazione diretta in dichiarazione dei redditi;
2. Cessione a terzi;
3. Sconto in fattura.

La prima opzione è quella che è sempre stata a disposizione del contribuente. Ad esempio nel caso del Superbonus la detrazione diretta in dichiarazione dei redditi è ammessa in 4 anni in quote di uguale importo.

Ciò che conta è la *"capienza fiscale"* del contribuente, cioè quanta imposta IRPEF paga, sia sotto forma di ritenute dirette subite sia con versamenti diretti.

Fino a quando gli importi sono modesti, la detrazione è la soluzione migliore perché il ritorno finanziario è maggiore delle spese (nel caso del Superbonus 110 su 100 di spese sostenute) seppur in quattro anni. Ma quando l'importo da detrarre è rilevante, si rischia di non avere sufficiente capienza, con il risultato di perdere la possibilità di detrarre l'importo in eccesso.

La seconda opzione è la cessione del credito a terzi. Il committente può cedere a terzi il credito risultante dalle fatture pagate.

I crediti maturati possono essere trasferiti a privati, a imprese individuali o società, istituti finanziari come banche e Poste Italiane, compagnie assicurative, società finanziarie.

La cessione deve avvenire entro il giorno 16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese. La cessione non è esente da costi.

Per cui, per una valutazione finanziaria, occorre tenere presente i costi della cessione che possono incidere notevolmente nelle scelte del committente.

La terza opzione è una variante della cessione del credito. In questo caso, le spese non vengono sostenute dal committente ma anticipate dall'impresa che effettua gli interventi. Sarà l'impresa a cedere poi i crediti con le stesse modalità, agli stessi soggetti e agli stessi costi previsti per il committente.

Monetizzazione dei crediti fiscali per chi presenta le pratiche edilizie DOPO il 16 febbraio 2023.

Chi deve ancora presentare le pratiche edilizie ha solo una possibilità, quella della detrazione diretta, che però ha dei forti limiti.

Ipotizziamo che il committente sosterrà 400.000 euro di spese nell'anno 2023. Ipotizziamo inoltre che, dalla dichiarazione dei redditi, risulti che paga "a regime" (cioè ogni anno) circa 20.000 euro di imposte IRPEF.

Nel caso del **Superbonus 110%** il committente avrà 440.000 euro da detrarre in 4 anni, pari a 110.000 euro all'anno.

Il risultato è che 20.000 euro potranno essere recuperati non pagando le imposte (che, così facendo, in dichiarazione dei redditi risulteranno pari a zero per effetto dell'inserimento nel quadro RP della dichiarazione per spese detraibili per 20.000 euro), ma le restanti 90.000 euro saranno perse.

https://www.cristianangeli.it/decreto-blocca-cessioni-i-vantaggi-e-gli-svantaggi-per-i-condomini-dopo-il-16-febbraio-2023/