

# Bonus Edilizi: attenzione agli adempimenti di fine anno

In vista della chiusura dell'anno corrente, riteniamo opportuno focalizzare alcuni punti a cui prestare particolare attenzione al fine di ottimizzare la gestione dei bonus edilizi relativi ai lavori in corso.

## **SUPERBONUS 110%**

### **1. Possibile necessità di cedere il credito a SAL**

I ritardi nelle forniture di materiale edilizio sono una delle principali cause che vedono costretti i proprietari degli immobili a ripianificare la tempistica dei lavori. Più di qualcuno vedrà slittare la fine lavori al nuovo anno e **per poter monetizzare il bonus questo dovrà essere ceduto a Stato Avanzamento Lavori**. Ricordiamo che per poter cedere un SAL, i lavori devono aver raggiunto almeno il 30% dell'avanzamento, da verificare sia in termini di lavori effettuati sia di spese sostenute. La pratica di cessione del credito relativo al SAL richiede di effettuare tutti gli adempimenti prescritti per la pratica di cessione a saldo, sia in termini di asseverazioni da parte dei tecnici sia in termini di visto di conformità da parte del professionista abilitato. Invitiamo pertanto i clienti a valutare, con l'aiuto del tecnico incaricato, se nel caso specifico si rende necessaria una cessione a SAL, anche per valutare come l'aggiunta di un adempimento di questo tipo possa influenzare il costo della pratica.

2

### **2. Mancato raggiungimento del SAL**

Nel caso in cui lo stato di avanzamento dei lavori fosse in arretrato, in misura tale da prevedere di non riuscire a raggiungere la percentuale del 30% entro la fine dell'anno, occorre valutare se sostenere comunque le spese tramite bonifico parlante (previsto ad hoc per i bonus edilizi) o se seguire una strada alternativa.

Nel primo caso, **nessuna cessione potrà essere conclusa relativamente al 2021**, mancando la soglia minima del 30%, ma è ammessa la detrazione in dichiarazione dei redditi del primo quinto delle spese sostenute nel 2021; questo ovviamente potrebbe rappresentare una penalizzazione se l'imposta non risulta capiente rispetto alla detrazione. Dall'anno successivo il contribuente potrà eventualmente optare per cedere le quattro rate residue. In alternativa, si potrà optare per **rimandare il pagamento di tutte le spese nel 2022**, anche se questo potrebbe rivelarsi una soluzione difficilmente praticabile in un contesto in cui i fornitori necessitano di liquidità per confermare gli ordini del materiale. Un compromesso da valutare potrebbe essere quello di versare ai fornitori una cauzione a garanzia dell'ordine, che verrà restituita nel 2022, a fronte dell'emissione delle fatture rilevanti ai fini del bonus, che il contribuente provvederà a

pagare con mezzi di pagamento adeguati.

## **ALTRI BONUS**

### **1. Nuovo decreto anti-frode e nuovi adempimenti**

Il D.l. 157 del 11 novembre scorso (c.d. *Decreto anti-frodi*) ha posto delle restrizioni importanti relativamente alla cessione dei bonus derivanti da interventi diversi dal superbonus (ristrutturazione al 50%, ecobonus ordinario, bonus facciate,...). La cessione (come anche lo sconto in fattura) che prima era considerata libera e che richiedeva unicamente un controllo di congruità dei costi nel caso dell'ecobonus, **a partire dal 12 novembre esige necessariamente un'attestazione di congruità di tutti i costi da parte del tecnico abilitato**, che sarà effettuata sulla base dei prezzi ad oggi in vigore ai quali si aggiungerà un set di valori massimi stabiliti, per talune categorie di beni, da un decreto del Ministro della transizione ecologica di prossima emanazione.

Non solo. **Sarà anche necessario richiedere l'apposizione del visto di conformità** da parte di un professionista (ad esempio, un dottore commercialista o un revisore legale). Tutto questo avrà luogo per i crediti che scaturiscono da spese sostenute dopo il 12 novembre, nonostante si riferiscano a interventi iniziati prima di tale data, ma anche per i crediti relativi a spese sostenute precedentemente qualora l'accordo di cessione del credito non si sia già perfezionato tra le parti. È bene sottolineare che questi bonus non richiedono il raggiungimento di una percentuale minima di avanzamento dei lavori per poter essere ceduti, ma la circolare esplicativa (CM. 16/E del 29/11/2021) ha chiarito che per poter accertare la congruità delle spese e vistare la cessione del credito **i lavori devono essere almeno iniziati**.

L'incremento di adempimenti comporterà verosimilmente un aggravio di costi per il cliente, per i quali corre l'obbligo di dire che, relativamente al visto di conformità, non è stata confermata la detraibilità, come invece accade per il superbonus. Su questo fronte si auspica una rapida presa di posizione da parte del Governo, peraltro già da molte parti sollecitata.

### **2. Bonus mobili**

Dopo la chiusura dell'anno la detrazione del 50% correlata al **bonus mobili**, per il quale il disegno di legge di bilancio prevede una proroga fino al 2024, sarà calcolata su una **spesa massima di euro 5.000**, in luogo di quella di euro 16.000 in essere fino al 31 dicembre 2021. Per poter godere della detrazione (ricordiamo che questo bonus non è

cedibile), il contribuente deve sostenere spese di ristrutturazione edilizia, diverse da ecobonus, che abbiano inizio prima del sostenimento della spesa relativa all'acquisto dei mobili. Se il contribuente ha in previsione di usufruire di questo bonus, converrà pianificare l'inizio dei lavori di ristrutturazione prima della fine dell'anno, ove possibile, per poter utilizzare un plafond di spesa maggiore.

### 3. **BONUS FACCIATE**

Per chi avesse in corso un intervento inerente il **bonus facciate** e preveda di non riuscire a concluderlo entro la fine dell'anno, ricordiamo che **la percentuale di detrazione si abbasserà al 60%** per le spese sostenute dal 01 gennaio 2022. Non trattandosi di un intervento la cui detrazione o la cui cessione richiede il raggiungimento di un SAL minimo, consigliamo di pianificare la gestione delle spese per ottimizzare il beneficio. Anche per questo bonus, la cessione del credito o lo sconto in fattura sulle spese sostenute successivamente al 12 novembre richiederà la suddetta attestazione di congruità dei costi e l'apposizione del visto di conformità.

#### **Tempistiche di cessione**

Qualunque sia il bonus di cui un contribuente vuole usufruire, qualora decida di optare per la cessione del credito si dovrà porre particolare attenzione alle tempistiche della procedura. **La data da memorizzare è il 16 marzo 2022, data entro la quale dovrà essere inviato all'Agenzia delle Entrate il modulo fiscale contenente i dati relativi al credito e alla cessione.** Le spese oggetto di cessione sono quelle sostenute nell'anno 2021. La maggior parte delle cessioni avviene nei confronti di istituti bancari, che solitamente si avvalgono del supporto delle maggiori società di revisione per valutare le opere pianificate e la bontà del credito che si desidera cedere. Per far questo il cliente, eventualmente coadiuvato da un consulente, deve caricare in appositi portali on-line la documentazione inerente il credito e le opere effettuate. La società di revisione valuterà la pratica e rilascerà un report alla banca, all'esito del quale la banca sottoscriverà o meno l'accordo di cessione del credito. Solo dopo questa sottoscrizione sarà possibile inviare all'Agenzia delle Entrate il modulo che comunica la cessione. **Per l'analisi della pratica la banca non ha un termine massimo e per questo motivo conviene procedere al caricamento della documentazione nel più breve tempo possibile, in modo da riuscire a rispettare la scadenza del 16 marzo 2022.**

Lo studio rimane a disposizione per valutare le posizioni individualmente.

*Studio Anguillesi Canale*