

## Fine lavori, Sal e spese al 31 dicembre: le tagliole per 110% e bonus ordinari

*In attesa di eventuali proroghe chi ha cantieri in corso deve prepararsi*

*A fine anno scadono tutte le detrazioni «base» e la possibilità di cederle*

Pagina a cura di Cristiano Dell'Oste Giorgio Gavelli

Come ogni anno, l'incertezza sulla proroga dei bonus edilizi innesca il problema della "fine lavori". Stavolta, però, ci sono diverse variabili in più:

il superbonus del 110% è già confermato oltre il 31 dicembre (sia pure con scadenze differenziate);

tutti gli altri bonus ordinari sono in scadenza il prossimo 31 dicembre, compresi l'ecobonus sulle parti comuni e il sismabonus in versione "non 110%", confermati per il quinquennio 2017-21. Fa eccezione il 50% (articolo 16-bis del Tuir), che anche senza proroga è a regime come 36% fino a 48mila euro per unità;

il 31 dicembre scade la possibilità di optare per la cessione o lo sconto in fattura dei bonus "non 110%".

Le proroghe sono senz'altro auspicabili, ma non saranno formalizzate in fretta. E chi ha i cantieri in ballo deve regolarli. Anticipiamo subito che la soluzione varia a seconda del bonus, del soggetto (per i condomini e le imprese si veda l'articolo in basso) e non è scolpita nella pietra, perché le istruzioni sono spesso lacunose.

### **Bonus 50% e facciate**

Partiamo dal caso più semplice, quello del 50% e del bonus facciate senza caratteristiche ecobonus. Per i "privati" si è sempre fatto riferimento alle spese sostenute nel periodo agevolato, senza necessità di raggiungere, entro la scadenza, né un determinato Sal né la fine lavori. Si detrae ciò che si è pagato nei termini, a prescindere che corrisponda o meno all'entità dei lavori realizzati; i pagamenti successivi beneficeranno delle detrazioni o saranno cedibili/scontabili secondo le regole che saranno in vigore in quel momento.

Anche la recente risposta ad interpello Dre Liguria 903-521/2021 (si veda Il Sole 24 Ore del 18 settembre) va in questa direzione, aggiungendo un tassello importante: ciò vale anche in caso di sconto in fattura. Ad esempio, a fronte di una spesa fatturata di 1.000 con sconto 90%, pagare 100 entro il 31 dicembre "blinda" l'intero bonus, anche se i lavori finiranno in seguito. È una conclusione agevolata dal fatto che queste detrazioni – anche laddove trasferite a terzi – non richiedono alcuna particolare asseverazione o visto di conformità, e lo stesso Mef (risposta a question time del 7 luglio 2021 n. 5-06307) ha affermato che c'è completa

indipendenza dai Sal effettivi. Questa soluzione vale a maggior ragione in caso di cessione del credito.

Certo, resta la questione che anticipare importi per lavori non ancora realizzati è un rischio, da gestire a livello contrattuale con adeguate garanzie (il cui onere non è tuttavia detraibile). Non va, poi, dimenticato che se i lavori non vengono terminati non si raggiunge l'obiettivo per cui il legislatore ha previsto l'agevolazione, e, quindi, salta il diritto a detrarre.

### **Ecobonus con asseverazione**

Per quanto riguarda i bonus caratterizzati da requisiti tecnici (ecobonus e mutatis mutandis sismabonus), essi prevedono una asseverazione, in corrispondenza della fine lavori o del Sal. Tuttavia, già l'articolo 4, comma 1-quater, del Dm 19 febbraio 2007 (efficace per i lavori iniziati sino al 5 ottobre 2020) prevedeva che il committente di lavori a cavallo di più periodi d'imposta potesse fruire della detrazione per le spese sostenute, attestando che i lavori non erano ultimati. La previsione non è presente nel nuovo Dm Requisiti del 6 agosto 2020, ma l'Enea (Faq 3E, ex 28, del 25 gennaio 2021) ha confermato la conclusione anche nel nuovo assetto normativo (si veda Il Sole 24 Ore dell'11 maggio 2021).

Si tratta di una detrazione sub iudice, legata all'effettivo concretizzarsi dell'intervento (entro i tempi dettati dalle pratiche edilizie), per cui non sarà insolito che il fornitore che dispone lo sconto o l'acquirente del credito si facciano in qualche modo "attestare" l'intenzione di terminare l'opera, anche se le conseguenze fiscali negative di una eventuale mancata realizzazione graverebbero solo sul committente.

### **Detrazione in versione acquisti**

Ci sono due bonus che nascono direttamente in capo all'acquirente dell'immobile: bonus acquisti ristrutturazione (articolo 16-bis, comma 3, del Tuir) e sismabonus acquisti (articolo 16, comma 1-septies, Dl 63/2013, anche maggiorato al 110%). In questi casi, l'Agenzia è ferma nel richiedere, entro il termine di scadenza della detrazione, sia il sostenimento delle spese sia la stipula dell'atto di acquisto dell'immobile (circolare 30/E/2020). Il che, pensando a quanto tempo manca, rispettivamente, al termine del 31 dicembre prossimo e del 30 giugno 2022 (scadenza "base" per il 110%), fa sembrare quasi una beffa il fatto che il Dl Semplificazioni (articolo 33-bis del 77/2021) abbia portato a 30 mesi il precedente periodo di 18 mesi dalla fine lavori per l'alienazione dell'unità immobiliare.

### **Superbonus**

Più tempo a disposizione, ma anche maggiori vincoli, per il superbonus. Anche l'uso diretto della detrazione richiede l'asseverazione, a cui è necessario aggiungere il visto di conformità se si fa cessione o sconto in fattura. Queste ultime due soluzioni, inoltre, hanno un preciso radicamento con i lavori realizzati: l'articolo 121 del Dl 34/2020 (comma 1-bis) fissa il limite massimo di due Sal almeno del

30% ciascuno. E resta il nodo di chi non raggiunge il 30% nel 2021 pur avendo anticipato spese rilevanti.

Le spese per i lavori trainati dal 110% hanno poi un vincolo in più: devono essere ricomprese tra la data di inizio e quella di fine lavori degli interventi trainanti (Dm Requisiti, articolo 2, comma 5). Attenzione quindi a non accelerare troppo la fine lavori, magari per cedere il credito, altrimenti il saldo dei lavori trainati sarà fuori dal 110 per cento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA