



NUOVO SOFTWARE PER  
LA RELAZIONE GEOTECNICA



SCOPRI DI PIÙ

# Lavori Pubblici

Informazione tecnica **on-line**



SISTEMA ECO MATIC,  
MOLTO PIÙ CHE UNA CASSETTA!

CASSETTE

PUCCI

www.pucciplast.it

News Normativa Speciali Focus Libri Academy Aziende Prodotti Professionisti

Newsletter



SUPERBONUS: COMPUTO METRICO ESTIMATIVO, ANALISI PREZZI,  
CONTABILITÀ IN CORSO D'OPERA, SAL E ASSEVERAZIONE ENEA

Corso in live streaming  
di Donatella Salamita

ISCRIVITI ORA

## Sblocco crediti edilizi: da CANDE una proposta di soluzione

La Class Action Nazionale Edilizia (CANDE) ha elaborato un documento di riepilogo dettagliato che riguarda il superbonus e il meccanismo di cessione del credito

di Gianluca Oretto - 29/12/2022

© Riproduzione riservata



**f** Arrivati a fine 2022, con la nuova legge di Bilancio alle battute finali e la conversione del Decreto Legge n. 176/2022 (Decreto Aiuti-quater) sembrano ormai chiare le intenzioni del Governo e del Parlamento relativamente alle detrazioni fiscali del 110% (superbonus), che a breve diminuiranno al 90%, e al meccanismo di cessione del credito, impantanato da 12 mesi di correttivi.



### Indice degli argomenti

- Cessione del credito: cosa cambierà nel breve?
- Superbonus 110%: il ritorno per lo Stato
- Il trattamento contabile del Superbonus
- Frodi e aumento dei prezzi
- Come risolvere il problema dei crediti bloccati
- La regolamentazione dei tassi di sconto
- Il ruolo dei professionisti tecnici

**CREPE NEI MURI?**

SCONTO IN FATTURA a partire dal **50%**

SOPRALLUOGO GRATUITO **CLICCA QUI**



## IL NOTIZIOMETRO

**FISCO E TASSE - 20/12/2022**  
Cessione del credito: rivoluzione in arrivo?

**FISCO E TASSE - 21/12/2022**  
Superbonus e cessione del credito: il Senato approva il Decreto Aiuti-quater

**FISCO E TASSE - 21/12/2022**  
Superbonus 110%, cessione del credito e prestito ponte: ecco come cambierà nel dettaglio

**FISCO E TASSE - 22/12/2022**  
Superbonus: dal Fisco importante risposta sulla cessione del credito

**FISCO E TASSE - 21/12/2022**  
Superbonus e bonus edilizi: nuovo obbligo dall'1 gennaio 2023

**FISCO E TASSE - 28/12/2022**  
Superbonus 110%, condomini e plurifamiliari: ecco cosa prevede la Legge di Bilancio 2023

## Cessione del credito: cosa cambierà nel breve?

Relativamente all'annoso problema del blocco della cessione, le uniche disposizioni al momento all'esame del Parlamento riguardano:

- la possibilità per i cessionari, limitata ai crediti d'imposta le cui comunicazioni di cessione o di sconto in fattura sono state inviate all'Agenzia delle entrate entro il 31 ottobre 2022, di ripartire il superbonus in 10 rate annuali (anziché le 4/5 previste per chi matura l'incentivo);
- la terza cessione nei confronti di soggetti qualificati ovvero banche, intermediari e assicurazioni che porterà il totale delle cessioni consentite a 5 (1 libera, 3 ai soggetti qualificati, 1 dai soggetti qualificati ai correntisti non consumatori);
- la possibilità per le imprese in crisi di liquidità che hanno crediti da superbonus bloccati, di ottenere una garanzia da SACE S.p.A. per ottenere un finanziamento.

Misure che per il comparto delle costruzioni non rappresenterebbero una soluzione al problema del blocco dei crediti che sta lacerando il tessuto economico del Paese.

## Superbonus 110%: il ritorno per lo Stato

Questo nonostante le ricerche pubblicate dal [Consiglio e dalla Fondazione nazionale dei commercialisti](#), [Nomisma](#), [Censis](#), [Ance](#), [Centro Studi CNI](#), [Federcepicostruzioni](#) e [Cresme](#), abbiano di fatto smentito le relazioni della Ragioneria Generale dello Stato, dimostrando la sostenibilità economica del Superbonus 110%.

Secondo le ultime stime dei commercialisti, per ogni euro investito dallo Stato sottoforma di agevolazione fiscale per i bonus edilizi, rientrano nelle casse dello Stato 43,3 centesimi per un costo netto di 56,7, senza considerare i benefici indotti che riguardano l'occupazione, l'emersione del lavoro sommerso, i benefici ambientali ed energetici...

## Il trattamento contabile del Superbonus

Relativamente al "costo" per lo Stato, molto interessante è il documento messo a punto dalla Class Action Nazionale Edilizia (CANDE) all'interno del quale vengono riepilogate le norme che riguardano le agevolazioni fiscali in edilizia e illustrato, normativa alla mano, il trattamento contabile del superbonus.

Tutto parte dalla considerazione che il credito d'imposta da Superbonus 110% (diretto o indiretto perché ceduto) è un mancato gettito fiscale futuro che, per il principio di prudenza del bilancio, deve avere una adeguata copertura finanziaria di previsione. Ciò detto, però, il credito non è ascrivibile come debito pubblico il primo anno, perché non contiene alcun obbligo da parte dello Stato a corrispondere una qualsiasi somma presente o futura correlata.

Il credito d'imposta ha una precisa definizione contenuta nel "The Manual on Government Deficit and Debt" (MGDD) che viene distinto in due categorie:

- crediti d'imposta "non pagabili" (noti anche come "non rimborsabili" o "sprecabili"), che sono quelli limitati all'importo del debito d'imposta durante l'esercizio (o più esercizi quando è consentito il riporto). Tutti gli importi del credito d'imposta che eccedono la responsabilità del contribuente nel periodo in vigore sono "persi";
- crediti d'imposta "da pagare" (detti anche "rimborsabili" o "non

sprecabili”), che sono quelli in cui l'intero importo viene comunque versato al beneficiario, compreso il pagamento dell'eccedenza quando l'agevolazione è maggiore rispetto al debito d'imposta. Nel “sistema” di crediti d'imposta pagabili, i pagamenti vengono assegnati indipendentemente dall'entità dell'onere fiscale (anche se non esiste alcun debito fiscale). I crediti d'imposta da pagare sono passività governative non contingenti; rappresentano un obbligo per il governo.

I crediti edilizi restano “non pagabili” a prescindere dal numero di anni in cui vengono ripartiti (che riduce solo la probabilità di essere persi ma non la annulla) o dalla loro modalità di utilizzo. I crediti d'imposta non pagabili sono registrati come una riduzione del gettito fiscale e quindi riducono l'«onere fiscale» e le entrate totali. Al contrario, per i crediti d'imposta esigibili, l'intero importo del credito d'imposta è contabilizzato come spesa pubblica e non si ha riduzione del gettito fiscale.

In conclusione, il credito d'imposta cedibile del Superbonus 110%, non essendo mai rimborsabile, viene definito come “credito d'imposta non pagabile” e per il bilancio dello Stato deve essere considerato solo un mancato gettito fiscale futuro, ma mai una spesa, se non per la quota utilizzabile già dal primo anno.

## Frodi e aumento dei prezzi

Chiarito che il credito d'imposta da superbonus non possa essere contabilizzato come debito pubblico, altri argomenti trattati dal CANDE nel loro approfondimento riguardano:

- il tema delle frodi fiscali;
- l'aumento dei costi.

Relativamente al primo punto, dovrebbe ormai essere chiaro a tutti che il problema delle frodi ha riguardato fino al 12 novembre 2021 (data di entrata in vigore del D.L. n. 157/2021) l'utilizzo combinato del meccanismo di cessione dei crediti con i bonus senza alcun controllo, primo fra tutti il bonus facciate. Le frodi che riguardano il Superbonus 110% hanno rappresentato il 3% del totale (dato fornito dall'Agenzia delle Entrate).

Relativamente all'aumento dei prezzi, CANDE ha evidenziato che in realtà questo dipende da altri fattori esterni che hanno coinvolto tutti i Paesi dell'Unione Europea, anche quelli in cui il superbonus non esiste. CANDE fa notare come il tetto massimo previsto per gli interventi di superbonus sia rappresentato dai prezzi ufficiali utilizzati per la realizzazione delle opere pubbliche. Inoltre, secondo CANDE “*appare paradossale che il grido di allarme espresso dal mondo delle imprese al riguardo dell'inadeguatezza dei listini per le opere pubbliche, visto il rincaro dei prezzi dei materiali, sia stato accolto dal Governo – cosciente del vero motivo che ha determinato il rincaro*”.

## Come risolvere il problema dei crediti bloccati

Relativamente al blocco della cessione dei crediti edilizi, CANDE propone:

- la pubblicazione di un Decreto che dia mandato ad Agenzia delle Entrate, entro termini temporali definiti, di elaborare una check list documentale unica per tutti (società di revisione, commercialisti, liberi professionisti ecc.). In tale modo ogni cessionario saprà esattamente in caso di controllo da parte delle forze dell'ordine come la GDF, quali documenti dovrà tenere

conservati, esibirli in caso di controllo ed avere certezza di dovere e diritto. La check list unificata renderebbe inoltre più fluida la lavorazione di pratiche ed efficace il sistema di controllo ante e post interventi;

- il coinvolgimento nell'acquisto dei crediti di società private e/o partecipate che hanno molta capacità di assorbimento dei crediti d'imposta;
- la regolamentazione dei tassi di "sconto" sull'acquisto dei crediti fiscali.

## La regolamentazione dei tassi di sconto

Relativamente all'acquisto dei crediti edilizi, CANDE fa notare che nella fase iniziale di piena operatività del meccanismo di cessione, gli acquisti erano perfezionati alle seguenti condizioni:

- 100-105 euro ogni 110 euro per quinquennali;
- 80-88,50 euro ogni 100 euro per decennali.

Oggi, approfittandosi della congiuntura particolarmente negative, sono state registrate proposte di acquisto (soprattutto relative alla prima cessione libera) a condizioni particolarmente vessatorie:

- 80-85 euro ogni 110 euro per quadriennali | quinquennali;
- 65-70 euro ogni 100 euro per decennali.

Speculazione determinata per via dell'assenza di regolamentazione in tema di cessione dei crediti fiscali.

## Il ruolo dei professionisti tecnici

Il lavoro della Class Action Nazionale Edilizia si conclude rilevando come la rimodulazione dell'aliquota fiscale dal 110% al 90%, senza un adeguato transitorio, inciderà particolarmente sul lavoro dei professionisti da mesi impegnati soprattutto con i condomini. CANDE rileva, infatti, che per un intervento di superbonus in condominio serve parecchio tempo ed indica il normale iter:

1. Prima azione di carattere informativo.  
L'amministratore pro-tempore convoca la prima assemblea finalizzata ad illustrare ai proprietari / aventi titolo le opportunità offerte dal sistema incentivate superbonus. Sovente, alla prima assemblea partecipa un professionista tecnico che affianca il rappresentante giuridico del condominio.
2. L'amministratore pro-tempore convoca la seconda assemblea dei condomini atta a formulare l'incarico professionale tecnico per le attività di progettazione preliminare / di fattibilità.
3. Il tecnico designato esprime i sopralluoghi per rilevare (misurare) l'immobile e le singole unità immobiliari. Tali attività sono propedeutiche ad esprimere la restituzione negli elaborati tecnici dello stato di fatto rilevato, individuare le criticità energetiche, strutturali e le cosiddette barriere architettoniche. Prodotto il primo elaborato, fatta l'analisi documentale amministrativa e tecnica di ciascun bene immobiliare (anche gli appartamenti), produce la simulazione di progetto identificando i possibili miglioramenti ottenibili completando le analisi con una stima economica / temporale degli interventi ed elaborando la prima bozza di piano di sicurezza e coordinamento.
4. L'amministratore pro-tempore convoca la terza assemblea finalizzata ad illustrare ai proprietari / aventi titolo il progetto di massima completo di stima economica (la cosiddetta fattibilità). I condomini possono approvare il progetto preliminare ed affidare l'incarico professionale tecnico per la progettazione definitiva ed esecutiva degli interventi. In caso favorevole, viene dato seguito

alla procedura.

5. Il tecnico designato esprime il progetto definitivo, esecutivo particolareggiato i computi metrici estimativi delle opere ed elabora il piano di sicurezza e coordinamento finale che include la stima degli “oneri – costi” della sicurezza.  
L'intero progetto completo è poi consegnato ad imprese che partecipano alla selezione per l'aggiudicazione dell'appalto.
6. L'amministratore pro-tempore convoca la quarta assemblea finalizzata ad illustrare ai proprietari / aventi titolo i progetti definitivi, esecutivi i computi metrici estimativi, le offerte delle imprese partecipanti alla “gara d'appalto”. I condomini possono approvare i progetti, deliberare i lavori, appaltare le opere all'impresa affidataria selezionata, formulare gli incarichi professionali di direzione lavori, coordinamento della sicurezza in fase esecutiva, di collaudo, di asseverazioni.

Ponendo il caso più frequente, ove il professionista tecnico abbia assunto gli incarichi con lo sconto in fattura, avrebbe espresso tutta l'attività di progettazione tecnica restando in attesa di poter rilevare la prima quota di credito fiscale raggiunto il primo SAL (30% del valore economiche delle opere eseguite).

L'attività intellettuale espressa per giungere all'affidamento delle opere, per un condominio medio di circa venti proprietari, rappresenta un periodo tipico di circa 6 mesi di intenso lavoro.

A questi si aggiungano circa 5 mesi di attività amministrativa, comprensivi di termini legali per concretizzare l'efficacia di ciascuna delibera assunta.

In sintesi, per l'ipotizzata tipologia di immobile, la procedura prevista necessita di 11 mesi di intensa attività tecnica ed amministrativa.

La rimodulazione dell'incentivo dal 110% al 90%, attuata con un Decreto Legge pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 18 novembre ed entrato in vigore il giorno successivo, richiede che i condomini abbiano adottato la delibera condominiale entro il 24 novembre e la CILAS entro il 25 novembre 2022.

Tempistiche che mal si conciliano a quelle normalmente richieste. Molti interventi non si faranno più e i professionisti si troveranno a dover scegliere:

- se perdere l'investimento economico prodotto per conseguire il risultato e rinunciare alle proprie spettanze sancite dal contratto di incarico;
- oppure richiedere il pagamento delle proprie spettanze stabilite in contratto.

Molto lavoro è certamente previsto per avvocati e tribunali.

#### Tag:

FISCO E TASSE

Cessione del credito

Superbonus 110%

Sconto in fattura

## Documenti Allegati

📄 Relazione CANDE

Taboola Feed

