

# Cessioni, stop retroattivo per chi non ha ancora avviato i lavori

**Casa.** Il decreto 39/2024 blocca le ultime strade rimaste per trasferire i crediti: potrà salvarsi chi ha pagato una fattura per interventi realizzati e chi ha depositato una Cilas o un titolo abilitativo

**Giuseppe Latour  
Giovanni Parente**

Spazi strettissimi per salvarsi dalla stretta del decreto 39/2024. Guardando l'ultima versione del provvedimento approvato dal Governo la scorsa settimana, e in vigore dal 30 marzo per fermare la corsa di cessione del credito e sconto in fattura, i contribuenti tagliati fuori dalle strade alternative alla detrazione saranno molti più di quelli che riusciranno a sfruttare le pochissime salvaguardie lasciate dall'esecutivo.

Con una pesante ricaduta: per molti contribuenti l'utilizzo in dichiarazione dei redditi, per mancanza di capienza fiscale, è impraticabile, dal momento che comporta la perdita di agevolazioni. Parecchi cantieri, allora, rischiano di fermarsi a metà o, comunque, molti cittadini rischiano di perdere crediti fiscali che avrebbero altrimenti potuto incassare.

**Decisiva la scadenza  
del 30 marzo  
Dal 31 marzo  
bonus barriere  
solo con detrazioni**

Tornando all'intervento del Governo, questo ha un doppio effetto immediato, che sarà approfondito nelle prossime pagine. Da un lato, cancella le residue possibilità di cessione (e probabilmente anche di proseguire i lavori) per tutta una serie di casi che finora erano stati salvaguardati, dopo il primo stop a febbraio del 2023: il Terzo settore, gli IACP, le cooperative di abitazione a proprietà indivisa. Mentre il compromesso politico sulle aree terremotate ha portato solo a una limitazione, con il tetto massimo di spesa per l'Erario fissato a 400 milioni per Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria. Escluse, per adesso, altre Regioni, come l'Emilia-Romagna.

Dall'altro lato, il decreto assesta un duro colpo a chi doveva ancora partire con le ristrutturazioni, perché svuota improvvisamente il serbatoio delle Cilas dormienti, presentate entro il 16 febbraio del 2023, ossia la data spartiacque che era stata fissata proprio dall'altro provvedimento d'urgenza adottato appena un anno fa dall'Esecutivo (Dl 11/2023). I titoli entro quella data davano - prima dell'ultima modifica - sempre diritto a mantenere la possibilità di effettuare le cessioni dei crediti da superbonus, ma anche da altri interventi, come ad esempio il sismabonus ordinario

applicabile quasi in tutta Italia con un'agevolazione che può arrivare fino all'85 per cento.

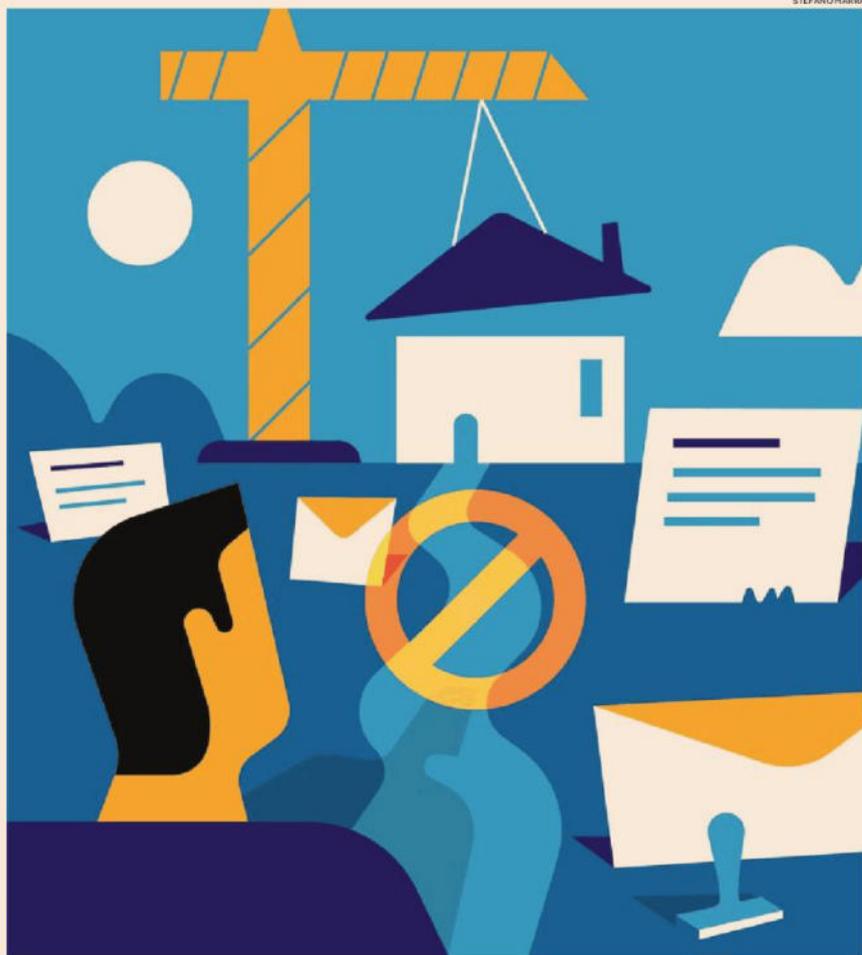
Questa chance viene stralciata per chi al 30 marzo del 2024 non ha pagato nemmeno una fattura collegata a lavori effettivamente realizzati. Tanto più che il decreto esclude - in modo piuttosto esplicito - la scappatoia (diventata consueta nel corso degli ultimi anni, a partire dall'esperienza del bonus facciate) dell'anticipo delle fatture per interventi ancora da effettuare.

Analizzando questa esclusione, va precisato che il decreto pone di fatto un doppio requisito. È necessario sia avere effettuato un pagamento, collegato a una fattura, sia avere effettuato materialmente l'intervento. Quindi, anche l'eventuale corsa a un bonifico dell'ultimo minuto, nei pochi giorni di gestazione del Dl 39/2024, non avrebbe avuto senso, in mancanza della realizzazione materiale dei lavori. I titoli depositati, quindi, non potranno più essere attivati a tempo indeterminato.

In questo caso, allora, sarà sufficiente avere pagato una fattura, collegata a lavori effettivamente realizzati, per mantenere la cessione del credito e lo sconto in fattura. Ovviamente, questi casi riguardano soltanto chi ha presentato una Cilas e ha approvato una delibera assembleare entro il 16 febbraio 2023.

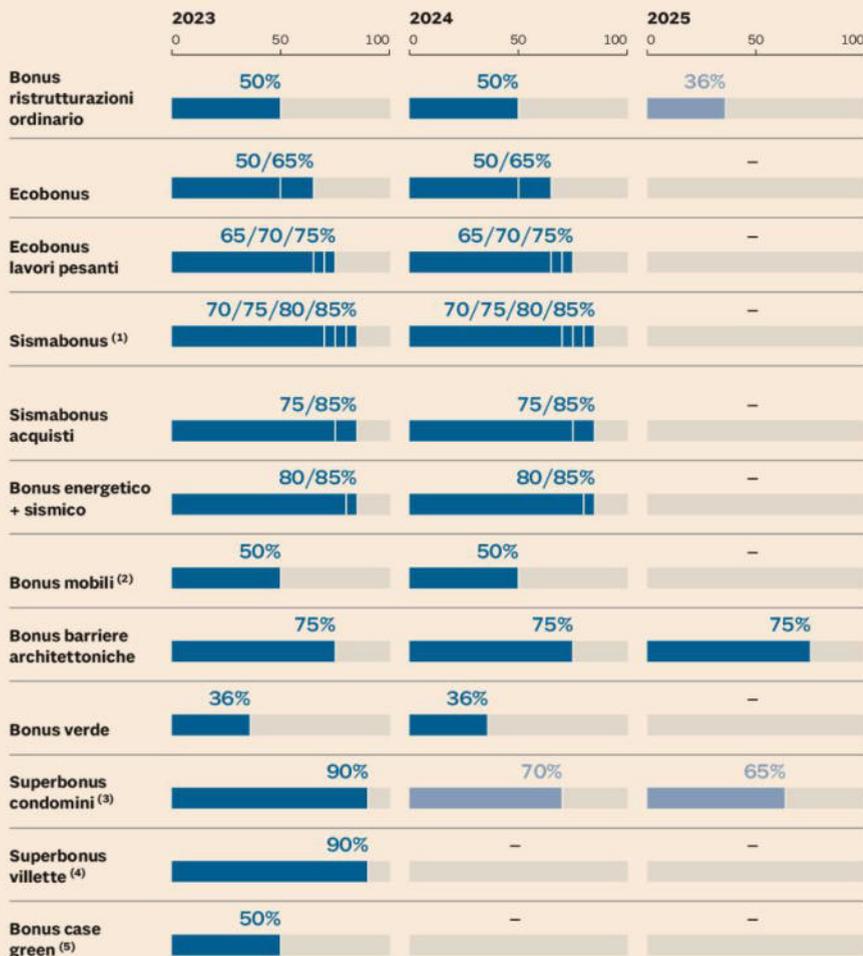
A salvarsi, anche nelle altre ipotesi, saranno in pochissimi. Per Terzo settore e IACP diventa decisiva la scadenza del 30 marzo. Continuano a utilizzare cessione e sconto i soggetti che hanno depositato una Cilas, approvato la delibera assembleare o presentato un titolo in Comune prima di quella data (quindi, entro il 29). Tutti gli altri sono fuori. Discorso simile per le aree terremotate: potranno utilizzare cessione e sconto senza tetti di spesa tutti quei lavori con titolo o Cilas presentati entro il 29 marzo. Tutti gli altri ricadranno nelle nuove regole.

Una limitazione riguarda anche il bonus barriere architettoniche. In questo caso il taglio scatta dal giorno successivo all'entrata in vigore del decreto 39/2024: quindi, dal 31 marzo non ci saranno più cessione del credito e sconto in fattura. Si salvano i soggetti con un titolo presentato, i lavori avviati o un accordo firmato con pagamento di un acconto. Anche se va ricordato che il bonus barriere aveva già subito dal 30 dicembre scorso una prima stretta, con la limitazione a scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici e il taglio di molte possibilità di cessione.



## La mappa dei bonus verso la dead line del 4 aprile

I principali bonus casa con scadenze e percentuali di agevolazione: dal 30/03/2024 salta la cessione del credito



Note: (1) Il sismabonus spetta nella misura del 70% in caso di miglioramento di una classe di rischio sismico; con due classi si sale all'80%. Per i lavori su parti comuni spetta il 5% in più. (2) Spetta solo se agganciato a un lavoro di ristrutturazione. Nel 2023 il limite di spesa è di 8mila euro. Nel 2024 il limite di spesa scende a 5mila euro. (3) Salvano il 110% per le spese effettuate in tutto il 2023 i soggetti che abbiano approvato una delibera condominiale entro il 18 novembre 2022 e abbiano presentato una Cilas entro il 31 dicembre 2022. Oppure i soggetti che abbiano approvato una delibera tra il 19 e il 24 novembre 2022 e presentato una Cilas entro il 25 novembre 2022. (4) Nel 2023 accedono al 110% solo i soggetti che abbiano effettuato almeno il 30% dei lavori al 30 settembre 2022; possono effettuare le spese fino al 31 dicembre 2023. Nel 2023 negli altri casi il bonus è subordinato ad alcune condizioni, come il reddito non superiore ai 15mila euro, in base ai conteggi del quoziente familiare. (5) Il bonus è calcolato sull'Iva versata per l'acquisto di case ad alta efficienza energetica in classe A o B