

# Superbonus, senza cessione stangata per 15mila condomini

**Casa.** Il decreto 39/2024 mette in fuorigioco anche chi ha solo pagato un acconto senza avere eseguito i lavori: potrà utilizzare soltanto la detrazione, rischiando di lasciare gli interventi a metà

**Giuseppe Latour  
Giovanni Parente**

La tagliola della cessione dei crediti si sta rapidamente trasformando in una trappola per almeno 15mila condomini in tutta Italia. Il decreto 39/2024, in vigore dal 30 marzo, rischia di mandare all'aria calcoli già effettuati e delibere già approvate senza avviare i lavori. Allargando la platea degli esodati del superbonus.

Finora, infatti, moltissimi contribuenti davano per scontata la strada della cessione. Fuori dalle definizioni tecniche, significava sfruttare gli anticipi di liquidità messi a disposizione dallo Stato, attraverso la formula del credito di imposta ceduto o scontato nelle fatture dei lavori. Ora tutto questo non ci sarà più, e il carico di questi interventi dovrà essere sopportato direttamente dai soli condomini, che avranno la detrazione ma dovranno mettere la liquidità iniziale di tasca propria. Bisognerà, insomma, rifare i calcoli e non è detto che tutti abbiano le disponibilità finanziarie per sopportare spese così ingenti per le ristrutturazioni.

Anche se è impossibile misurare in maniera esatta quanti condomini saranno colpiti da queste difficoltà, una prima stima arriva dall'analisi dei dati Enea, che mensilmente rilevano l'andamento degli investimenti di super ecobonus. I lavori più colpiti saranno quelli nelle fasi di avvio. Guardando i trend delle asseverazioni da fine 2022 in poi, siamo nell'ordine di oltre 5mila

cantieri condominiali attivati al mese. Così, ipotizzando problemi con la cessione per molti di quelli che sono partiti nel corso del 2024 (molti dei quali grazie a vecchie Cilas che davano diritto ancora alla cessione), in tre mesi la platea dei cantieri a rischio abbraccia circa 15mila condomini. Potrebbero in larga parte avere difficoltà, a meno che non abbiano già pagato una quota dei lavori già realizzati.

Un primo scenario problematico per tutti questi edifici, già emerso nei giorni scorsi (si veda «Il Sole 24 Ore» del 30 marzo), riguarda chi ha avviato i cantieri, sulla base di una Cilas presentata entro il 16 febbraio 2023, ma non ha ancora raggiunto il Sal del 30%, previsto dalla legge per la cessione. Questi soggetti, di norma, non hanno ancora effettuato pagamenti, con le relative fatture, e quindi dopo il decreto 39/2024 perderanno la cessione del credito.

Ma non è il solo caso che si sta presentando in questi giorni. Anche i condomini che hanno deliberato i lavori, firmato un contratto con un'impresa e versato un acconto, senza però effettuare opere fatturate in cantiere, si trovano ora a dover rinunciare improvvisamente alla cessione del credito o allo sconto in fattura. Si tratta di una situazione piuttosto frequente, adesso che la detrazione del superbonus è al 70% e, quindi, una quota dei lavori è necessariamente a carico dei condomini. Questa quota, nella pratica degli accordi contrattuali, si traduce spesso in un anticipo per le imprese.

## LA LETTERA AL MEF

### Commercialisti: «Rivedere il decreto»

«Trovare un'adeguata soluzione in sede di conversione del decreto legge». È la richiesta che arriva dal presidente del Consiglio nazionale dei commercialisti, Elbano de Nuccio in una lettera inviata ieri al ministro dell'Economia, Giancarlo Giorgetti e al suo vice, Maurizio Leo. Le novità inserite nel decreto 39/2024 «rischiano di essere penalizzanti per i contribuenti». In particolare, sono soprattutto tre gli aspetti che preoccupano il Consiglio nazionale. In primo luogo, lo stop

alla remissione in bonis, diventata impossibile per le opzioni dopo il 4 aprile. Collegata a questa criticità, è altrettanto problematica la norma che impedisce «la mera sostituzione delle comunicazioni inviate dal 1° al 4 aprile». Una scelta che «crea le condizioni per cui molti contribuenti perdano le agevolazioni». Infine, il blocco delle Cilas dormienti rischia di vanificare il legittimo affidamento di chi aveva pensato di avviare i lavori con cessione e sconto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Anche in questo scenario bisognerà rifare i calcoli in corsa, affrontando problemi giganteschi. Consideriamo che si parte da una situazione nella quale, fino a pochi giorni fa, i condomini contavano, per la loro ristrutturazione, di pagare una cifra contenuta, grazie ad esempio allo sconto in fattura trasferito direttamente all'impresa. Adesso, questo strumento non sarà più disponibile e, a lavori iniziati, i condomini si troveranno a mettere di tasca propria i soldi necessari a far avanzare le opere, potendo poi contare sul recupero in dichiarazione.

Le difficoltà sono evidenti, perché

non è detto che tutti abbiano a disposizione i soldi necessari. Le delibere condominiali, d'altronde, sono state approvate sulla base di un piano finanziario costruito su presupposti totalmente diversi, nel quale cioè molti pagamenti transitavano dallo sconto in fattura. In concreto, è più che verosimile che i lavori si blocchino, almeno per un periodo o, nelle situazioni peggiori, per sempre. Sarà il passaggio parlamentare a esaminare queste criticità. Si partirà dal Senato, dove il decreto dovrà essere incardinato presso la commissione Finanze.

© RIPRODUZIONE RISERVATA