

## Diritti reali, condominio e locazioni

---

### ***Superbonus, finanziaria e la bussola d'oro...***

di **Saverio Luppino, Avvocato**

Seminario di specializzazione

#### **Bonus edilizi, superbonus e contenzioso legale**

Scopri di più

Evocando suggestivamente il datato film di Chris Weitz, “La bussola d’oro”, si potrebbe ipotizzare che parimenti il Legislatore della Finanziaria 2023, con D.L.212/2023 pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 29.12.23, in vigore dal 30.12.2023: “ Misure urgenti relative alle agevolazioni fiscali di cui agli articoli 119, 119 ter e 121 del dl 19.5.2020 n.34”, abbia voluto dispensare per l’appunto una bussola all’intricata materia del Superbonus, ipotizzando che lo strumento potesse guidare il percorso, sino alla meta e contenere i contenziosi...

Peccato che la lettura delle norme in materia, di cui al citato decreto legge, sembrano non essere articolate in una visione sistematica – sempre più oscura al legislatore moderno – partendo da buoni propositi, ma non pervenendo a corrette soluzioni.

Lo scenario del superbonus in limine della legge finanziaria 2023 era a tutti arcinoto, in quanto nei proclami di esponenti della politica, sin dall’ottobre 2023, risultava nota l’abolizione della misura del 110%, destinata a cessare per TUTTI, dal 31.12.2023, attraverso la progressiva applicazione delle aliquote di “decalage”.

Ciò nondimeno risultava chiaro che la scadenza del beneficio fiscale, anche se fissata da tempo non potesse di fatto attagliarsi alla situazione concreta del Paese reale, che vede uno spropositato numero di cantieri ancora aperti e non finiti ed un altrettanto pericolo di contenziosi civili e tributari; relativamente a quelli penali i quattro anni della misura in corso hanno offerto uno scenario desolante, che com’è noto ha portato il legislatore della passata finanziaria ad abolire la cessione dei crediti, immobilizzando una quantità considerevole di operazioni finanziarie non giunte al termine e/o bloccate.

Passando alla rassegna delle misure di cui al decreto 212/23:

#### *Art.1 Disposizioni in materia di bonus nel settore dell’edilizia*

innanzitutto il primo comma a scanso di equivoci determina la fine del superbonus al 31.12.2023, in termine di regola generale e ciò in perfetta coerenza ai devastanti effetti

economici della misura sulla finanza pubblica, attraverso un “buco di bilancio” di circa 100 miliardi, paria circa 3 manovre finanziarie e con conseguenze che si ripercuoteranno nel tempo sul già grave deficit di bilancio dello Stato.

Tuttavia al comma 2<sup>a</sup>, arriva immediatamente l'eccezione alla regola generale, a parere di chi scrive, foriera di gravi disparità e conseguenti contenziosi nelle compagini condominiali, per effetto di un mancato ragionevole equilibrio nelle “regole del gioco” e sui diritti quesiti.

La misura dispone infatti che: *“a valere sulle risorse di cui all'art.9, comma 3 del dl 18.11.22 n.176 poi convertito con modificazioni dalla legge 13.1.23 n.6, è autorizzata la corresponsione di un contributo in favore dei soggetti di cui al comma 1, con un reddito di riferimento non superiore a 15 mila euro, determinato ai sensi dell'articolo 119, comma 8 bis.1 del decreto legge 19.5.2020 n.34, convertito con modifiche nella legge 17.7.2020 n.77, per le spese sostenute dal 1.1.24 al 31.10.24, in relazione agli interventi di cui al comma 8 bis primo periodo del citato articolo 119 che entro il 31.12.23 abbiano raggiunto uno stato di avanzamento dei lavori non inferiore al 60%.*

*Il contributo di cui sopra è erogato nei limiti delle risorse disponibili dall'Agenzia delle Entrate, secondo criteri e modalità da determinarsi con decreto del Ministro dell'economia e finanze da adottarsi entro 60 gg dalla data di entrata in vigore del presente decreto.*

*Il contributo di cui al presente comma non concorre alla formazione della base imponibile delle imposte sui redditi”.*

Il successivo articolo 2, riguarda le peculiari situazioni dei comuni colpiti da eventi sismici.

Il 3 la revisione della disciplina fiscale per l'eliminazione delle barriere architettoniche .

Quanto all'oggetto principale del presente contributo, nella difficoltà interpretativa di lettura conseguente alla sussistenza dei citati richiami legislativi, risulta possibile fare ordine sistematico, in quanto da una parte la misura rappresenta, al di là di ogni disquisizione di comodo, a tutti gli effetti una proroga del superbonus, limitato ad una determinata platea di soggetti e con indicazione di un requisito per l'appunto soggettivo connaturato dal reddito di riferimento, inferiore a 15 mila euro, dall'altra all'asseverazione che i lavori eseguiti sino al 31.12.23 abbiamo raggiunto uno stato di avanzamento del 60%.

Infine, come si suol dire, “la ciliegina sulla torta”, la proroga è limitata anche oggettivamente, entro la misura delle risorse disponibili demandata ad un successivo decreto di attuazione, funestamente da emanarsi entro il 29-2-24 !!!

Lo scenario facile da prefigurare vedrà, come nel recente passato (novembre 2022), delle rapide decisioni da parte degli amministratori di condominio, i quali avranno il compito di inviare le comunicazioni ai propri condomini, non avendo possibilità di ipotizzare quali siano i soggetti della compagine comune con redditi inferiori ai 15 mila euro, al fine di ricevere le idonee informazioni, unitamente alla necessità di verificare attraverso le asseverazioni, se al

31.12.23 ricorra anche il requisito del 60%.

Peraltro, anche i limiti oggettivi del contributo “alle risorse disponibili”, comporteranno una vera e propria “corsa all’oro”, da parte di coloro che vorranno assicurarsi priorità e di ciò si è già avuto non felice esempio, anche con la messa a disposizione dei bonus non edilizi (piattaforme bloccate, impossibilità di procedere, etc...).

Per sottacere anche sulla discriminazione nell’ambito del medesimo appalto tra coloro che continueranno, almeno auspicabilmente, a ricevere la misura e coloro, che in base alla sola discriminazione soggettiva del reddito, anche in ragione di originarie regole del gioco valide per tutti, ne vedranno il definitivo sacrificio.

Si è scritto, parlato, commentato in ogni dove riguardo al superbonus 110%, dai salotti televisivi ai più raffinati giuristi, in un succedersi di circa n.35 differenti provvedimenti legislativi in circa 3 anni dall’entrata in vigore del dl, chi scrive era già stato sin da subito scettico e diffidente riguardo benefici fiscali così cospicuamente “convenienti” (poi per chi...?), tenuto conto che se da una parte non vi è dubbio che solo gli incentivi fiscali potranno comportare una corretta transazione energetica in linea con la Direttiva green, dall’altra non occorre che l’intero carico fiscale ricada a pioggia sulla finanza pubblica e la collettività generale, risultando sufficienti misure adeguate (quali l’attuale decalage), che contemperino i differenti interessi.

Insomma anche la bussola d’oro – rilevati i costi delle misura – non ci consente orientarci...



Seminario di specializzazione

**Bonus edilizi, superbonus e contenzioso legale**

Scopri di più