

## **IL CONTENZIOSO SUI CANTIERI CON BONUS EDILIZI**

**Riflessioni sulle criticità che potrebbero  
generare un contenzioso tra committente ed  
appaltatore**

**Paola AGLIETTA**

2 dicembre 2024 – ODCEC- Gruppo di lavoro fiscalità immobiliare

## Evoluzione normativa e di prassi

**Superbonus** → Art 119 DL 34/2020 → in vigore dal 19.05.2020

↑  
19 modifiche normative

**Opzioni cessione credito**

**e sconto fattura** → Art 121 DL 34/2020 → in vigore dal 19.05.2020

↑  
16 modifiche normative

Prassi e interpelli

Vincoli inseriti “in corso d’opera” → difficoltà nella «monetizzazione» delle detrazioni

- ❑ per i committenti (cessione credito),
- ❑ per le imprese (sconto in fattura e successiva cessione)

## Acquisizione dei crediti e corresponsabilità

**art. 121 c.6-bis**

**DL 34/2020**

*(inserito da DL  
16.2.2023 n. 11)*



**documenti** il cui possesso consente di **escludere il concorso nella violazione e la conseguente responsabilità in solido del cessionario** dei crediti

salvo l'ipotesi di dolo e di acquisto di crediti di cui all'art.122 bis co.4 del decreto legge n. 34 del 19 maggio 2020 da parte dei soggetti obbligati al rispetto della normativa antiriciclaggio

## Delibere condominiali

**Criticità:** processo decisionale dei condomini, spesso lungo e complesso, poco compatibile con uno scenario di continui cambiamenti

Deliberazioni assemblea condominio per interventi  
**Superbonus e adesione Opzioni**

**art. 119 c.6-bis**  
**DL 34/2020**



Valide con numero voti che rappresenti

- ✓ la **maggioranza degli intervenuti**
- ✓ e almeno un **terzo del valore dell'edificio**.

Imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato

- ✓ valide se approvate con stesse modalità di cui sopra
- ✓ con **espreso parere favorevole** dei condomini ai quali sono imputate le spese

**NB** interventi con accesso a bonus diversi da Superbonus

## Maturazione della detrazione per cassa

Committenti privati e condomini → Criterio di cassa

**Criticità:** casi di anticipazione del pagamento prima dell'inizio lavori, spesso senza tutele e garanzie

v. Bonus Facciate...

## Salvaguardia dei SAL 2023

**DL 212/2023 → SUPERBONUS E CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA: NO RECUPERO DELLA DETRAZIONE, 110% O 90% SUI SAL «CEDUTI» FINO AL 31.12.2023, ANCHE SE LAVORI NON ULTIMATI (COMPRESO MANCATO SALTO 2 CLASSI)**

**DI REGOLA → SPETTANZA SUPERBONUS PER INTERVENTI EFFETTIVAMENTE REALIZZATI**

### **RIGUARDA:**

TUTTI I SOGGETTI BENEFICIARI E TUTTI GLI INTERVENTI

SUPERBONUS FRUITO CON OPZIONE PER CESSIONE DEL CREDITO O SCONTO SUL CORRISPETTIVO

SPESE RELATIVE A SAL FINO AL 31.12.2023 (NO ACCONTI CHE NON CORRISPONDONO A STATI AVANZAMENTO)

RESTA FERMO IL RECUPERO IN CASO INSUSSISTENZA REQUISITI DETRAZIONE

### **Criticità:**

- ✓ Solo Superbonus
- ✓ salva la detrazione, ma magari cantieri lasciati incompiuti

## Superbonus e Fondo Incapienti (soggetti con isee < 15.000)

DL 29.12.2023 N.212

### RIGUARDA:

I CONDOMINI

LE PERSONE FISICHE PER INTERVENTI SU EDIFICI DA 2 A 4 UNITA'

CON REDDITO DI RIFERIMENTO  $\leq$  € 15.000,00 (IN FUNZIONE DEL NUCLEO FAMILIARE:  
SOMMA REDDITI ANNO PRECEDENTE E UTILIZZO COEFFICIENTI)

INTERVENTI CON SAL ALMENO 60% AL 31.12.2023

### CONTRIBUTO:

PER IL SOSTENIMENTO SPESE SALDO INTERVENTO (01.01.2024 - 31.10.2024)

CON REDDITO DI RIFERIMENTO  $\leq$  € 15.000,00 (IN FUNZIONE DEL NUCLEO FAMILIARE:  
SOMMA REDDITI ANNO PRECEDENTE E UTILIZZO COEFFICIENTI)

DM 29.11.2024 → PERCENTUALE 100% DI QUANTO RICHIESTO  
(FONDO DISPONIBILE € 16,4 MIL)

**2 dicembre 2024**

# **Paola Aglietta**

**Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Torino**

<https://odcec.torino.it>

Linkedin: ODCEC Torino

Youtube: ODCEC Torino