STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

SUPERBONUS 110%: COME GESTIRE IL DECALAGE AL 70% E IL PAGAMENTO DELLA QUOTA NON SCONTABILE

Pubblicato il25 Maggio 2024 di Sabatino Pizzano

La crisi del mercato dei crediti edilizi, causata dalle difficoltà delle imprese nella cessione dei crediti originati dai bonus edilizi, ha avuto un impatto significativo sulla liquidità delle aziende coinvolte nei lavori di ristrutturazione e riqualificazione energetica. **Molti cantieri si sono fermati completamente, mentre altri hanno subito inevitabili rallentamenti a causa della mancanza di liquidità.** Una delle conseguenze più rilevanti di questa situazione è l'applicazione del meccanismo del "decalage" introdotto dal decreto Aiuti-quater, che ha ridotto l'aliquota del Superbonus dal 110% o 90% al 70% per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2024. **Questo cambiamento ha creato una situazione complessa e potenzialmente conflittuale tra le imprese esecutrici e i condomini, soprattutto nei casi in cui i lavori non sono stati completati entro il 31 dicembre 2023.**

Il Meccanismo del Decalage: Cosa Significa e Come Funziona

Il meccanismo del decalage prevede che l'aliquota del Superbonus venga ridotta al 70% per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2024. Questo significa che se un intervento edilizio non è stato ultimato entro il 31 dicembre 2023 e l'ultima parte dei lavori viene fatturata nel 2024, l'agevolazione potrà essere fatta valere nella misura ridotta del 70%.

È importante sottolineare che l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che l'impresa appaltatrice non può anticipare l'emissione della fattura prima di aver materialmente eseguito l'ultima parte dei lavori. L'agevolazione può essere applicata nella misura del 110% solo se la spesa è stata sostenuta entro la fine del 2023, subordinatamente all'effettiva esecuzione dei lavori entro lo stesso termine.

La Gestione della Quota Non Scontabile: Un Potenziale Contenzioso

Nel caso di concessione dello sconto in fattura, la spesa si considera effettuata in corrispondenza della data della fattura. Pertanto, se l'ultima parte dei lavori non è stata effettivamente eseguita entro il 31 dicembre 2023, l'impresa dovrà emettere la relativa fattura nel 2024. **Questo determina che la spesa si considera sostenuta nel 2024, quando l'agevolazione è stata ridotta al 70%.**

In questa situazione, il rischio di contenzioso tra condominio e impresa è molto elevato, poiché i condomini saranno di fatto obbligati a pagare all'impresa il corrispettivo residuo del 30% relativo alla parte "non scontabile".

> ***Esempio pratico:*** *Supponiamo che un condominio abbia stipulato un contratto di appalto con un'impresa per lavori di ristrutturazione e riqualificazione energetica, concordando lo sconto in fattura integrale con l'impresa. I lavori dovevano essere ultimati entro il 31 dicembre 2023, ma a causa di ritardi, l'ultima parte viene fatturata nel 2024.* ***In questo caso, l'impresa dovrà emettere la fattura con l'aliquota ridotta del 70%, e il condominio sarà obbligato a pagare il 30% residuo non scontabile.***

È importante sottolineare che affinché il credito trasferito all'impresa per effetto dello sconto concesso (del 70%) sia effettivamente utilizzabile in compensazione o trasferibile a un istituto di credito, il condominio dovrà materialmente effettuare il pagamento del corrispettivo residuo (non scontabile) tramite bonifico parlante. Se l'impresa che ha concesso lo sconto utilizzasse in compensazione il credito prima ancora di aver ricevuto il pagamento del corrispettivo residuo (tramite bonifico parlante), l'Agenzia delle Entrate potrebbe contestare la correttezza del comportamento, poiché il credito matura solo a seguito del pagamento della parte non scontabile.

Una Soluzione Potenziale: Il Pagamento di una Penale

Per evitare un potenziale contenzioso tra il condominio, che dovrebbe comunque farsi carico della parte non scontabile, e l'impresa esecutrice dell'intervento, potrebbe essere previsto, anche attraverso un addendum al contratto, il pagamento di una penale a carico dell'impresa. **In questo caso, il condominio potrebbe utilizzare la liquidità ottenuta con l'incasso della penale a carico dell'impresa per effettuare il pagamento della quota di corrispettivo non scontabile.**

L'operazione sarebbe di fatto neutra per il condominio, poiché la penale pagata dall'impresa verrebbe utilizzata per coprire il corrispettivo non scontabile, ma non per l'impresa che, oltre a sopportare il maggior costo costituito dalla penale, subirebbe l'applicazione della ritenuta ad opera della banca sul corrispettivo del 30% pagato tramite bonifico parlante.

Conclusione

Il meccanismo del decalage e la gestione della quota non scontabile rappresentano una sfida significativa per le imprese e i condomini coinvolti nei lavori di ristrutturazione e riqualificazione energetica. È fondamentale prevedere adeguate clausole contrattuali e soluzioni concordate, come il pagamento di una penale, per evitare potenziali contenziosi e garantire una corretta applicazione delle agevolazioni fiscali. **Una comunicazione trasparente e un approccio collaborativo tra tutte le parti coinvolte sono essenziali per affrontare questa situazione complessa.**

Domande e Risposte

D: Cosa si intende esattamente per meccanismo del decalage?
R: Il meccanismo del decalage prevede che l'aliquota del Superbonus venga ridotta dal 110% o 90% al 70% per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2024. Ciò significa che se un intervento edilizio non è stato ultimato entro il 31 dicembre 2023 e l'ultima parte dei lavori viene fatturata nel 2024, l'agevolazione potrà essere fatta valere nella misura ridotta del 70%.

D: Quali sono le conseguenze dell'applicazione del meccanismo del decalage per le imprese e i condomini?
R: L'applicazione del meccanismo del decalage può creare una situazione potenzialmente conflittuale tra le imprese esecutrici e i condomini. Nel caso di concessione dello sconto in fattura, se l'ultima parte dei lavori non è stata effettuata entro il 31 dicembre 2023, l'impresa dovrà emettere la fattura nel 2024 con l'aliquota ridotta al 70%. Questo significa che i condomini saranno obbligati a pagare all'impresa il corrispettivo residuo del 30% relativo alla parte "non scontabile".

D: Cosa accade se l'impresa utilizza il credito prima di ricevere il pagamento della quota non scontabile?
R: Se l'impresa che ha concesso lo sconto utilizzasse in compensazione il credito prima ancora di aver ricevuto il pagamento del corrispettivo residuo (tramite bonifico parlante), l'Agenzia delle Entrate potrebbe contestare la correttezza del comportamento. Questo perché il credito matura solo a seguito del pagamento della parte non scontabile da parte del condominio.

D: Come si può evitare un potenziale contenzioso tra condominio e impresa?
R: Per evitare un potenziale contenzioso, potrebbe essere previsto, anche attraverso un addendum al contratto, il pagamento di una penale a carico dell'impresa. In questo caso, il condominio potrebbe utilizzare la liquidità ottenuta con l'incasso della penale per effettuare il pagamento della quota di corrispettivo non scontabile. L'operazione sarebbe di fatto neutra per il condominio, poiché la penale pagata dall'impresa verrebbe utilizzata per coprire il corrispettivo non scontabile, ma non per l'impresa che, oltre a sopportare il maggior costo costituito dalla penale, subirebbe l'applicazione della ritenuta ad opera della banca sul corrispettivo del

30% pagato tramite bonifico parlante.

D: Quali sono i rischi per l'impresa se utilizza il credito senza aver ricevuto il pagamento della quota non scontabile?
R: Se l'impresa che ha concesso lo sconto utilizzasse in compensazione il credito prima ancora di aver ricevuto il pagamento del corrispettivo residuo (tramite bonifico parlante), l'Agenzia delle Entrate potrebbe contestare la correttezza del comportamento e applicare sanzioni. Questo perché il credito matura solo a seguito del pagamento della parte non scontabile da parte del condominio. Utilizzare il credito prima di tale pagamento potrebbe essere considerato un comportamento improprio e sanzionabile.

D: Qual è il ruolo dell'Agenzia delle Entrate in relazione all'emissione delle fatture da parte delle imprese?
R: L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che l'impresa appaltatrice non può anticipare l'emissione della fattura prima di aver materialmente eseguito l'ultima parte dei lavori. L'agevolazione può essere applicata nella misura del 110% solo se la spesa è stata sostenuta entro la fine del 2023, subordinatamente all'effettiva esecuzione dei lavori entro lo stesso termine. Pertanto, l'Agenzia delle Entrate vigila sulla corretta applicazione delle norme e può contestare eventuali comportamenti scorretti da parte delle imprese.

D: Quali sono i vantaggi e gli svantaggi dell'utilizzo di una penale a carico dell'impresa per gestire la quota non scontabile?
R: L'utilizzo di una penale a carico dell'impresa può essere una soluzione vantaggiosa per il condominio, poiché consente di evitare un potenziale contenzioso e di avere la liquidità necessaria per pagare la quota non scontabile. Tuttavia, per l'impresa, rappresenta un costo aggiuntivo significativo, oltre alla ritenuta sul corrispettivo del 30% pagato tramite bonifico parlante. Pertanto, è una soluzione che potrebbe essere accettata dalle imprese solo in casi specifici e previa negoziazione delle condizioni contrattuali.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA