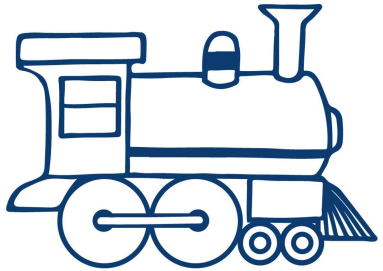
30 mesi di superbonus e non solo .....



19 maggio 2020

giugno / luglio 2020

17 luglio 2020

DL n. 34 /2020

art. 119
19 maggio 2020 Decreto Rilancio
Nasce il **Superbonus 110%** per interventi di riqualif. energetica, riduzione del rischio sismico e l'installazione di impianti solari fotovoltaici.
Finestra temporale: **01/07/2020 - 31/12/2021**
Previste asseverazioni, massimali etc.

art. 121
Trasformazione delle detrazioni fiscali in sconto sul corrispettivo dovuto e in credito d'imposta cedibile

Prime richieste di modifiche da tecnici, imprese addetti ai lavori:

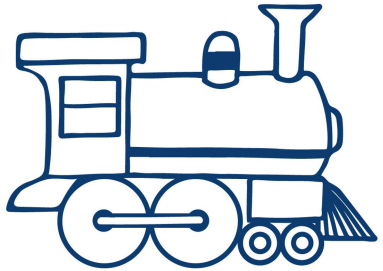
- ampliare alle seconde case;
- modifica massimali;
- ampliare orizzonte temporale;
- critiche sul nuovo sismabonus;
- Piattaforma cessione del credito;
- beneficiari;

Legge n. 77 /2020

Prime novità e cambiamenti

- inserite seconde case fino a due unità;
- cambiano i tetti di spesa;
- requisiti tecnici;
- demolizioni e ricostruzioni;

Ma per dare inizio ai lavori mancano i provvedimenti attuativi dell'Agenzia delle Entrate e del Ministero dello Sviluppo Economico, la piattaforma informatica che consentirà lo scambio dei crediti di imposta.



24 luglio 2020

1° guida dell'Agenzia delle Entrate

Chiarimenti su:

- esclusione A1 - A8 - A9;
- beneficiari;
- interventi trainanti e trainati;
- sconto in fattura e cessione su tutti i bonus;
- casi pratici;

06 agosto 2020

DECRETO ASSEVERAZIONI
DECRETO REQUISTI

Definiscono i requisiti tecnici che devono soddisfare gli interventi, i massimali per ogni tipologia di intervento, i contenuti i modelli e le modalità di trasmissione delle asseverazioni tecniche.

Completato quadro normativo per applicazione 110% ?

NO

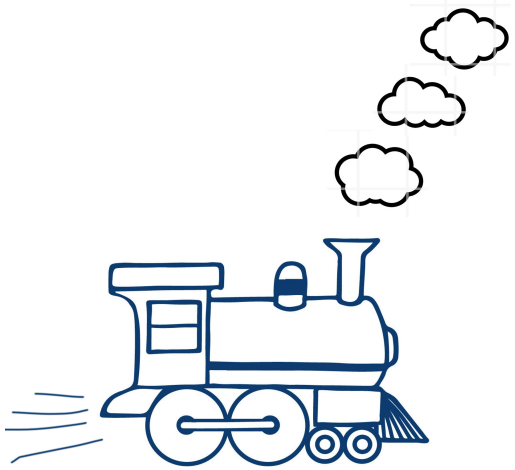
serve un provvedimento dell'Agenzia delle Entrate per definire le modalità, termini, modelli per l'esercizio dell'opzione per la cessione del credito.

08 agosto 2020

Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate

Definiti i modelli di comunicazione che consente di fruire dal 15 ottobre 2020 dell'opzione per lo **sconto in fattura** o la **cessione del credito d'imposta**.

Scadenze per la comunicazione dell'opzione: 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che hanno diritto alla detrazione.



19 agosto 2020

settembre 2020

Pronti si parte…….

LE BANCHE APRONO ALLA CESSIONE

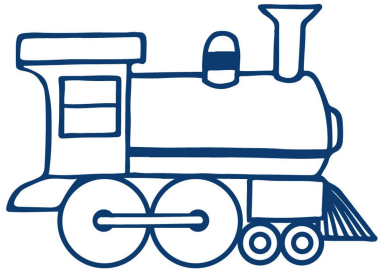
Le prime banche a farsi avanti sono **Intesa San Paolo** e **Unicredit,** i costi sono **102 €** per ogni **110 €** per privati **100 €** per ogni **110 €** per imprese per Superbonus 110% e **78 €** per ogni **100 €** per altri bonus.

Tutti corrono ad aprire i conti correnti, Poste Italiane è subissata, il tempo medio per l'apertura del conto per una società è di 3/4 mesi !!!
Accordo ANCE con alcune banche

Conformità edilizia

Può una singola unità immobiliare inficiare la fruizione del superbonus da parte di tutto il condominio ?

Dipende ……



settembre 2020

05 ottobre 2020

ottobre 2020

FAQ dell'Agenzia delle Entrate

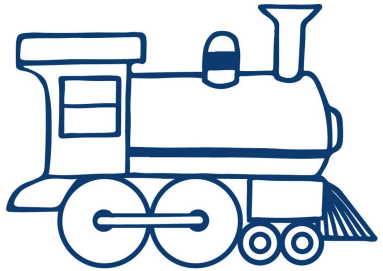
Cominciano gli interpelli, le richieste di chiarimenti, l'Agenzia aggiorna le FAQ, l'ENEA crea una sezione apposita con le FAQ, cominciano le interpretazioni più variegate, tutti sono in attesa di capire per cominciare ……
Il Decreto Requisiti minimi non è ancora in Gazzetta ufficiale, fase transitoria, per l'asseverazione di congruità delle spese manca un nuovo decreto del MISE ….. Si spera arrivi entro il 15 ottobre data di partenza delle cessioni …

IN GAZZETTA IL DECRETO REQUISITI

Con alcune osservazioni della Corte dei Conti viene finalmente pubblicato dopo 79 giorni !!! il Decreto tanto atteso che stabilisce modalità e procedure delle asseverazioni, gli adempimenti, i controlli, la modulistica etc.

SI RIPARTE …..

Cominciano le prime valutazioni di fattibilità, professionisti alle prese con la conformità edilizia !!!!
A Roma e Milano e non solo **più di 6 mesi** per accesso agli atti della documentazione urbanistica di un edificio….
Dubbi dei professionisti su polizze
Asseverazioni, documenti, adempimenti …
SCA ? SI o NO ?
RTP chiede proroga tempi troppo stretti ..



28 ottobre 2020

PARTE IL PORTALE ENEA PER 110%

Si aggiunge un nuovo tassello al quadro degli adempimenti, ENEA aggiorna il suo portale con la sezione dedicata al Superbonus 110%, mediante la nuova sezione è possibile caricare le asseverazioni previste dal Decreto del MISE

ottobre 2020

BANCHE E POSTE SONO PRONTI

Le Banche forniscono la check list dei documenti che servono per la cessione, POSTE ITALIANE parte con **103** € per ogni 110 di credito maturato.

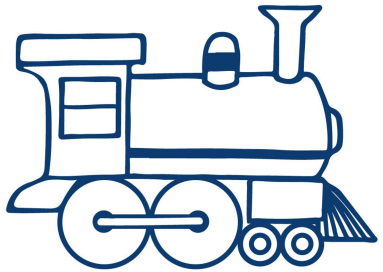
Continuano gli aggiornamenti delle FAQ, le interpretazioni, gli interpelli, restano numerosi dubbi su accesso autonomo, conformità etc ……
CNI propone un Testo Unico delle detrazioni fiscali.

novembre 2020

SI AVVICINA LA LEGGE DI BILANCIO RICHIESTE SUL 110%

L'**ANCE** chiede una proproga per il 110% e fa una serie di proposte, il **CRESME** conferma che il 110% ha bloccato l'edilizia,

Controlli da parte dell'Agenzia delle Enytrate fino ad 8 anni dopo gli interventi !!!



22 dicembre 2020

30 dicembre 2020

gennaio 2021

LA SUPERCIRCOLARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE N.30/E 22 12 20

Con un tempismo a dir poco curioso, poco prima della Legge di bilancio 2021 arriva la Circolare che fornisce una serie di chiarimenti definisce l'elenco dei documenti e delle dichiarazioni sostitutive da acquisire al momento in cui viene rilasciato il visto di conformità.

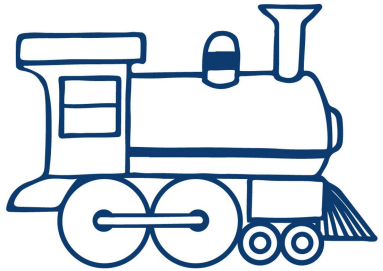
LEGGE DI BILANCIO 2021

Importanti novità dalla legge n. 178 / 2020:

- proroga al 30 giugno 2022 per unifamiliari e al 31 dicembre 2022 per condomini;
- accesso per edifici da 2 a 4 unità di un propriet.;
- detrazione per tetti con sottotetti;
- Definizione di unità funzionalmente indipendente;
- 110% per eliminazione barriere architettoniche;
- nuovi limiti di spesa per colonnine ricarica;

SI RIPARTE DOPO LA L. BILANCIO

Contraddizioni tra Circolare 30/E dell'Agenzia delle Entrate e Legge di bilancio, in attesa di una nuova Circolare si moltiplicano le Guide, rimane il problema degli abusi.
Urge una Task Force !!!
ANCE stringe accordo con Unicredit
Fineco offre 105 su 110 ai privati.
Nuovo prontuario di **Vilalrosa**.



06 febbraio 2021

NUOVA GUIDA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Ulteriori chiarimenti, interpretazioni, etc.

Anche l'**ENEA** redige una guida sul Superbonus

Anche la Camera dei Deputati fa un dossier n. 118 su superbonus e aggiornamento alla Legge di bilancio. Continuano le problematiche, General Contractor Agenzia chiarisce su costi indeducibili, edifici vincolati.
Si comincia a chiedere sanatoria su abusi.

07 maggio 2021

DL N. 59 /2021 PNRR

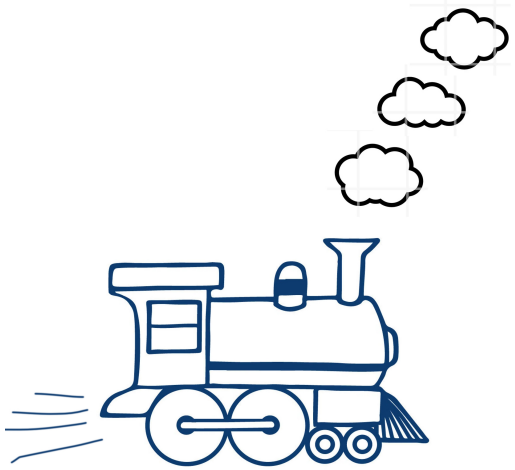
Ad un anno dal dl 34/2020, faticano a partire i cantieri del superbonus, con l'arrivo del PNRR si trovano le risorse per confermare le proroghe della Legge bilancio, rimango ancora molti nodi da sciogliere.

31 maggio 2021

DECRETO SEMPLIFICAZIONI

Con la pubblicazione del DL n. 77 /2021 arrivano molte modifiche al110% , con l'obiettivo di allargare a platea dei beneficiari, eliminare le barriere che hanno rallentato il superbonus.
CILAS deroga all'art. 49 del DPr 380/01, modello nazionale di CILAS, si rompono gli argini !!!!

»Resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento»



giugno 2021

06 luglio 2021

Pronti si ri parte…….

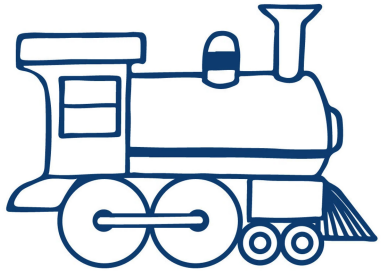
CON IL DECRETO SEMPLIFICAZIONI

Partono le CILAS da parte dei professionisti, ANCE denuncia il caro prezzi, si chiedono nuove proroghe, cominciano a marciare le Asseverazioni presso ENEA, l'abuso non blocca più la detrazione, ma le insidie sono dietro l'angolo…..

Legge n. 101 del 2021

Convertito in legge il decreto n. 59 2021, confermate proroghe superbonus, 31 dicembre 2023 per IACP, si prevede per gli interventi effettuati dai condomini la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022 indipendentemente dallo stato di avanzamento dei lavori.

Manca ancora la conferma dell'Europa per le proroghe sul superbonus.



13 luglio 2021

CONFERMA UNIONE EROPEA PNRR

Con il via libera del Consiglio dell'Unione Europea confermate le proroghe superbonus, orizzonti temporali in continuo aggiornamento.

Nuovo chiarimento ADE su General Contractor.

30 luglio 2021

MODELLO CILAS

Arriva finalmente il modello nazionale CILAS.

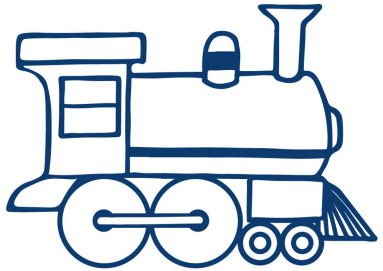
Nuovi aggiornamenti dell'Agenzia dellEntrate con il Provvedimento n.205157 del 29 luglio 2021.

30 luglio 2021

LEGGE N.108 /2021

Convertito in Legge il Decreto n.77/2021, definiti nuovamente molti aspetti tra cui:

- la definizione di accesso autonomo;
- lo stato legittimo delle "parti comuni" degli edifici plurifamiliari;
- l'approvazione delle delibere in condominio;
- una specifica per l'esclusione dal bonus degli immobili in categoria catastale A/9.



23 agosto 2021

29 settembre 2021

11 novembre 2021

IN GAZZETTA IL MODELLO CILAS

Devono essere indicati gli estremi del permesso di costruire o del provvedimento che ha legittimato l'immobile (come la data di rilascio), ma per gli edifici la cui costruzione è stata completata prima del 1° settembre 1967 è sufficiente una dichiarazione. Non è più necessaria l'attestazione di stato legittimo ma è sufficiente la dichiarazione del progettista di conformità dell'intervento da realizzare.

I COMUNI DEVONO AGGIORNARE IL SUE

PUBBLICATO IN GAZZETTA UFFICIALE IL DECRETO MISE

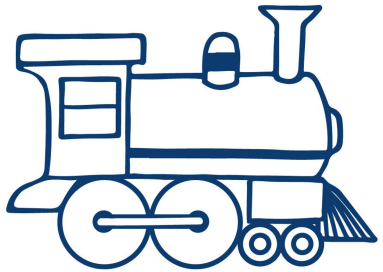
Arriva finalmente le risorse per l'attuazione delle proroghe previste per il Superbonus, dopo il via libera dell'Unione Europea.

Il Consiglio dei Ministri propone proroga al 2023.

Nuova Guida aggiornata dell'Agenzia delle Entrate. Persistono problemi e incongruenze.

DECRETO ANTI FRODE

Arriva il fatidico Decreto antifrode con il DL n. 157/2021, improvvisamente il Governo si accorge che ci sono stati **miliardi di euro di truffe !!!!**
da qui si blocca la cessione del credito…..
Nuovo modello cessione del credito a seguito del decreto antifrode: visto conformità, etc
Cambiamenti retroattivi che bloccheranno il sistema. Disallineamanto scadenze nei condomini.



30 dicembre 2021

27 gennaio 2022

febbraio 2022

LEGGE BILANCIO 2022

Con l'approvazione della Legge di bilancio, nuove proroghe, condomini 31/12/2023, unifamiliari 31/12/2022 se SAL 30% al 30 06 2022.
Allineamento nei condomini tra interventi trainati e trainanti.
Proroghe anche per la cessione del credito.

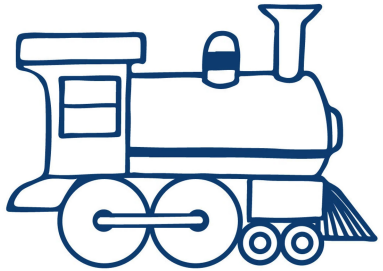
DECRETO LEGGE SOSTEGNI TER

Pubblicato in gazzetta il DL n. 4 /2022, modifiche importanti alla cessione del credito, non saranno più possibili ulteriori cessioni di credito oltre la prima.
Si inceppa il sistema, cominciano le polemiche.

POSTE CHIUDE CESSIONI

Con le nuove disposizioni del Decreto sostegni, Poste per adeguarsi alle nuove procedure sulle cessioni, prima chiude il portale e poi lo riapre ma non più alle imprese e professionisti.

La RTP chiede di cambiare la norma.



14 febbraio 2022

DECRETO MITE SUI PREZZI

Il Ministero della Transizione ecologica redige il Decreto n. 75/2022 che riporta i costi massimi specifici agevolabili ai fini dell'asseverazione della congruità dei costi.
Quindi per i professionisti doppia conformità con i prezzari e con i parametri del Ministero.

25 febbraio 2022

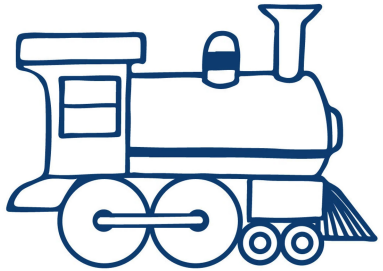
DECRETO LEGGE N.13/2022

Nuovo Decreto per il contrasto alle frodi, modifiche alla cessione del credito, sanzioni ai tecnici, modifiche all'assicurazione professionale, contatto CCNL per imprese, codice identificativo per il credito e divieto di cessioni parziali.

28 marzo 2022

CONVERSIONE IN LEGGE DECRETO SOSTEGNI TER

Con la Legge n. 25/2022 è stato convertito definitivamente il DL sostegni, diventano quindi legge lo stop alla cessione del credito infinita, il divieto di cessioni parziali, le sanzioni per i tecnici, ….



30 aprile 2022

GLI ARCHITETTI SCRIVONO AL GOVERNO

Scrivono gli architetti: "*Di fronte a una norma scritta male, ci si domanda se l'Esecutivo e gli uffici che intervengono nel processo legislativo conoscano i tempi di progettazione e realizzazione di un intervento edilizio. La realtà parla di prof. che si ritrovano oggi con lavori fatti o quasi conclusi, senza alcuna possibilità di cessione del credito o sconto in fattura, con l'unica prospettiva di un aumento di contenziosi e azioni legali*".

02 maggio 2022

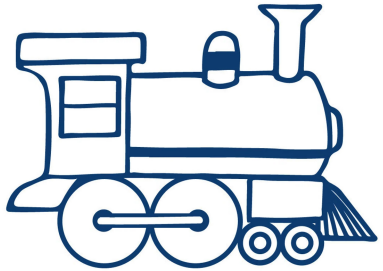
Consiglio dei ministri approva proroga per unifamiliari

Nuovo Decreto del Governo che proroga la scadenza delle unifamiliari al 30 settembre, ma niente modifiche alla cessione.
La proroga non serve a nessuno.
Resta il dubbio che chi ha pensato a questa proroga non sia mai entrato all'interno di un cantiere e non abbia la più pallida idea di come funzioni il mondo delle costruzioni.

17 maggio 2022

DECRETO AIUTI

Con il decreto n. 50/2022 va in Gazzetta la proroga per le villette e le modifiche alla cessione del credito, la situazione dei cantieri è sempre più difficile.
Con la Legge n.117/2022 nuove qualificazioni per le imprese SOA.



27 maggio 2022

NUOVA CIRCOLARE ADE 19/E

Dopo la sedicesima modifica legislativa l'Agenzia delle Entrate fa il punto sulla normativa legata al superbonus 110% e agli altri bonus edilizi, con specifico riferimento al secondo pacchetto di misure antifrode e alla modifiche alla disciplina della cessione dei crediti.

10 giugno 2022

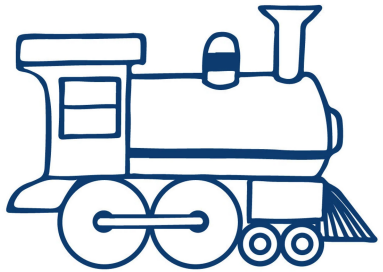
Nuovo provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 202205

Le continue modifiche legislative, obbligano l'ADE a intervenire nuovamente, ormai è un cambio continuo, le imprese e i professionisti sono sempre più stremati.
Gli architetti chiedono un confronto al Governo, crescono sempre più i dati delle asseverazioni ENEA, ma i crediti sono ormai inceppati.
Le Banche chiedono una via di uscita.

23 giugno 2022

NUOVA SUPERCIRCOLARE DELL'AGENZIA ENTRATE 23/E

Non basta la nuova guida, ma serve un'altra Circolare per stare dietro al Governo e la parlamento in ipertrofia normativa.
Dopo alcuni giorni si accorge di un errore su scadenza cilas unifamiliari ed esce una modifica alla circolare.



08 luglio 2022

CONVERSIONE DECRETO AIUTI

La modifica più importante riguarda il meccanismo di cessione del credito, in particolare, alle banche è sempre consentita la cessione a favore di soggetti diversi dai consumatori o utenti, come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera a), del codice del consumo, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206, che abbiano stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa, ovvero con la banca capogruppo, senza facoltà di ulteriore cessione.

21 settembre 2022

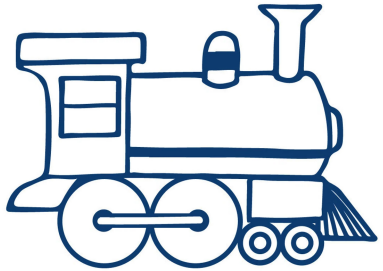
CONVERSIONE IN LEGGE DECRETO AIUTI bis n. 115 /2022

Niente ulteriori proroghe, ma timido tentativo di far ripartire il mercato dei crediti edilizi.
Nascono richieste di congruità tra importo lavori e valore immobile, incoerenze reddituali, video dei professionisti, certificati e asseverazioni non previste (Responsabile servizi di asseverazione tecnica).
Gli Architetti inviano diffide legali a Poste e Deloitte

settembre 2022

I CREDITI NON SI SBLOCCANO

Comincia il balletto dei moduli per asseverare il SAL 30% al 30 settembre, ognuno la spara più grossa…..
Continuano inascoltati gli appeli delle diverse categorie esposte, imprese, professionisti, filiera dell'edilizia.



ottobre 2022

SITUAZIONE DI STALLO

Le Banche e POSTE aumentano le percentuali per la cessione, arrivano le prime sentenze della Cassazione su sequestri dei crediti in caso di truffe, diventa sempre più difficile la situazione dei crediti.

07 novembre 2022

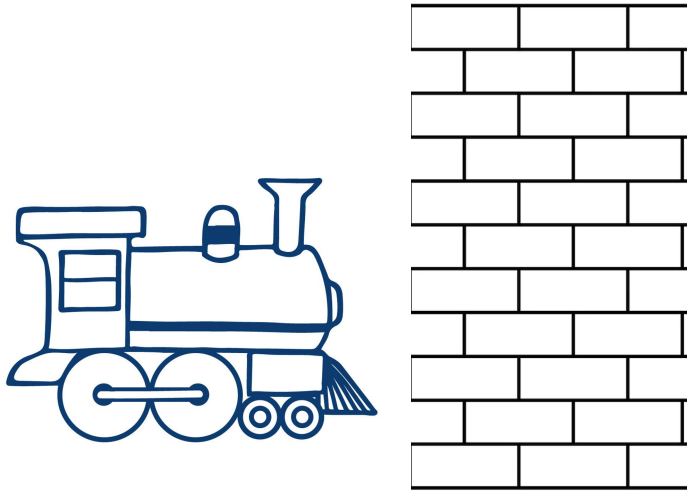
POSTE ITALIANE CHIUDE LA PIATTAFORMA DI CESSIONE

Improvvisamente Poste chiudono l Portale, lo seguono importanti banche come Intesa e Unicredit, arrivano le reazioni di ANCE e OICE ma le soluzioni non ci sono.

18 novembre 2022

DECRETO AIUTI quater

Con il DL n.176/2022 nuovo capitolo, modifica retroattiva su condomini che passano dal 110% al 90% per il 2023, pasticcio CILAS 25 novembre, nuova finestra per le unifamiliari al 31 marzo 2023 per chi ha SAL 30% al 30 settembre 2022, e possibilità al 31 dicembre 2023 con forti restrizioni, aumento a 10 anni per crediti accredidati entro il 31 ottobre.



cosa altro ci aspetta ??

EMENDAMENTI CONVERSIONE DECRETO AIUTI quater

Presentati 133 emendamenti al ddl di conversione del Decreto Aiuti-quater, tra questi una proposta per la creazione di una piattaforma di interscambio dei crediti edilizi.
La situazione è drammatica serve una via di uscita per i crediti incagliati e una nuova Legge quadro sui bonus in edilizia.

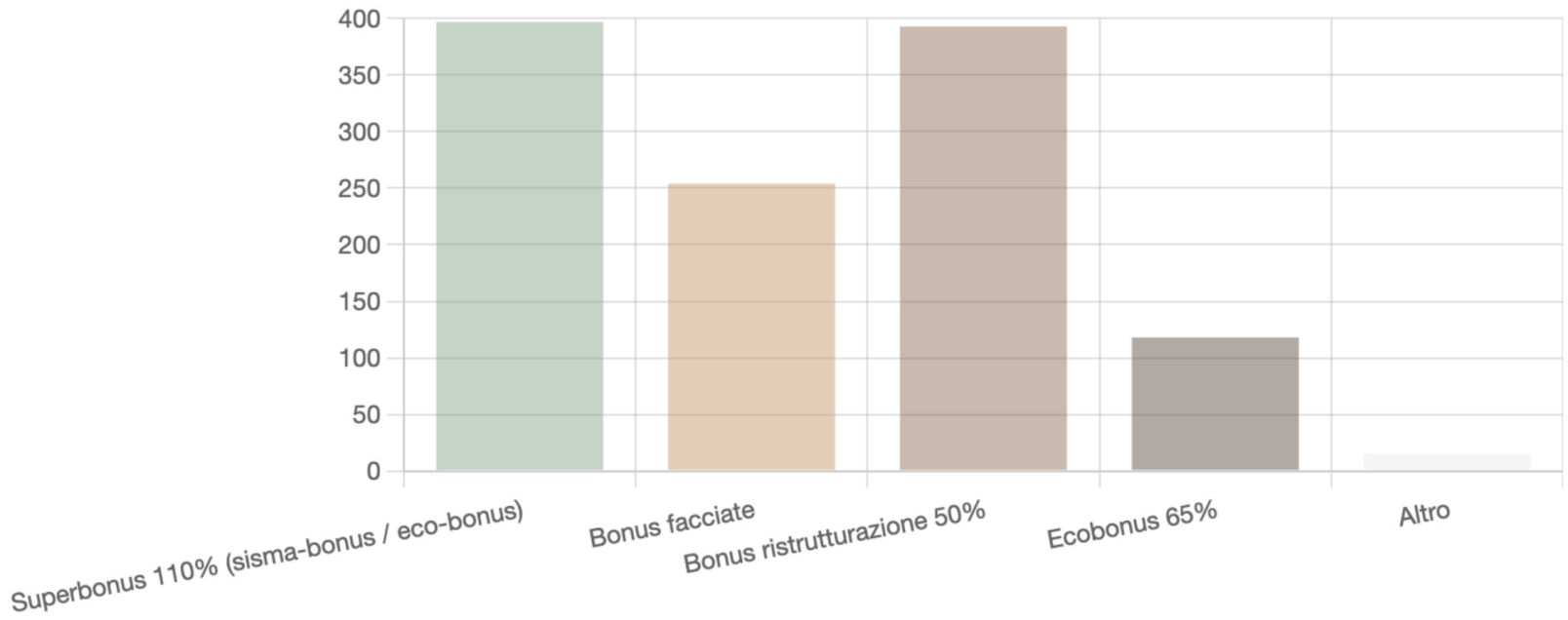
Gli Ordini professionali si mettono a disposizione della politica per fare proposte concrete in merito ai bonus in edilizia, la situazione dei professionisti è di grande difficoltà, è stato fatto un sondaggio per capire lo stato di coinvolgimento degli iscritti

TUTTI I NUMERI DEL SUPERBONUS

Norme tra Leggi e Decreti	**17**
Provvedimenti attuativi	**5**
Provvedimenti dell'Agenzia delle Entrate:	
• Guide fiscali	**5**
• Circolari applicative	**6**
• Provvedimenti del Direttore	**12**
• Risposte a interpelli della Direzione centrale	**231**

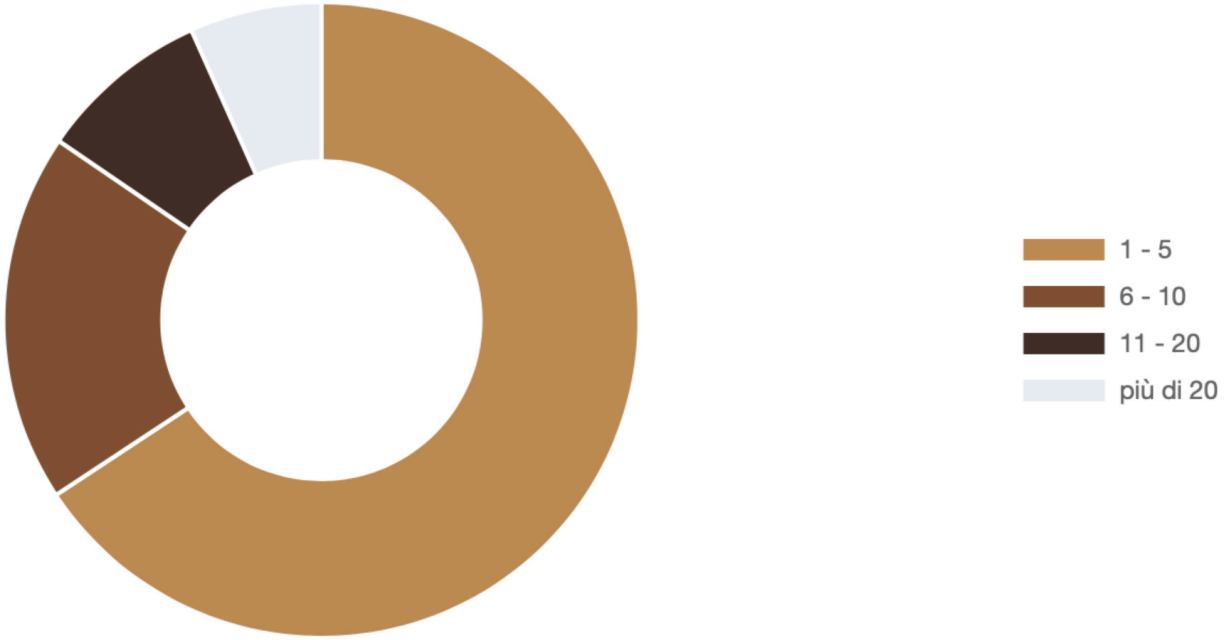
Asseverazioni			**338.950**
Totale detrazioni a fine lavori			**63.923.775.783,05 €**
Condomini	**43.411**	**importo medio lavori**	**602.508,05 €**
Edifici unifamiliari	**197.428**	**importo medio lavori**	**113.644,61 €**
Unità indipendenti	**98.105**	**importo medio lavori**	**97.034,59 €**

Le pratiche hanno riguardato/riguardano quali di questi bonus?



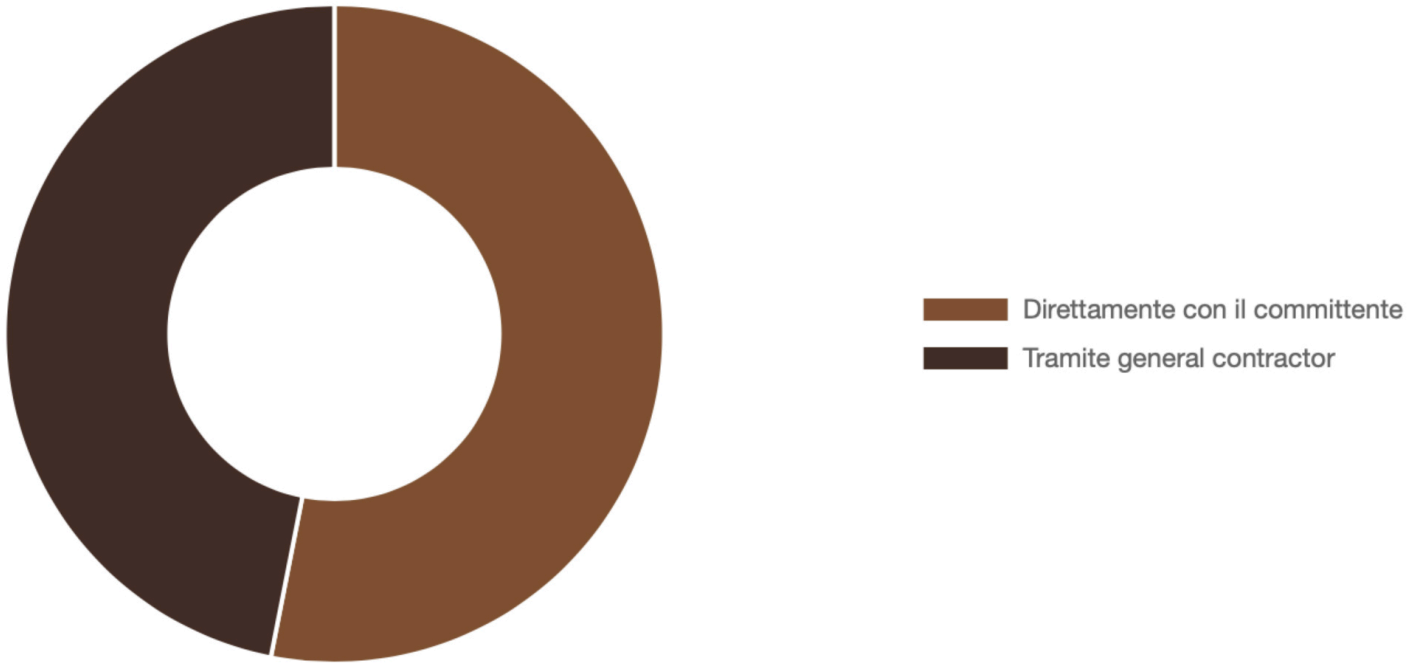
Superbonus 110% (sisma-bonus / eco-bonus) (397 - 33%)
Bonus ristrutturazione 50% (393 - 33%)
Bonus facciate (254 - 21%)
Ecobonus 65% (118 - 10%)
Altro (15 - 3%)

In quanti i casi, relativamente ai contratti che hai stipulato negli ultimi due anni, si è optato per lo sconto in fattura?



1 - 5 (255 - 65%)
6 - 10 (73 - 18%)
11 - 20 (34 -10%)
più di 20 (26 - 7%)

Nel caso tu abbia stipulato contratti con sconto in fattura, lo hai fatto:

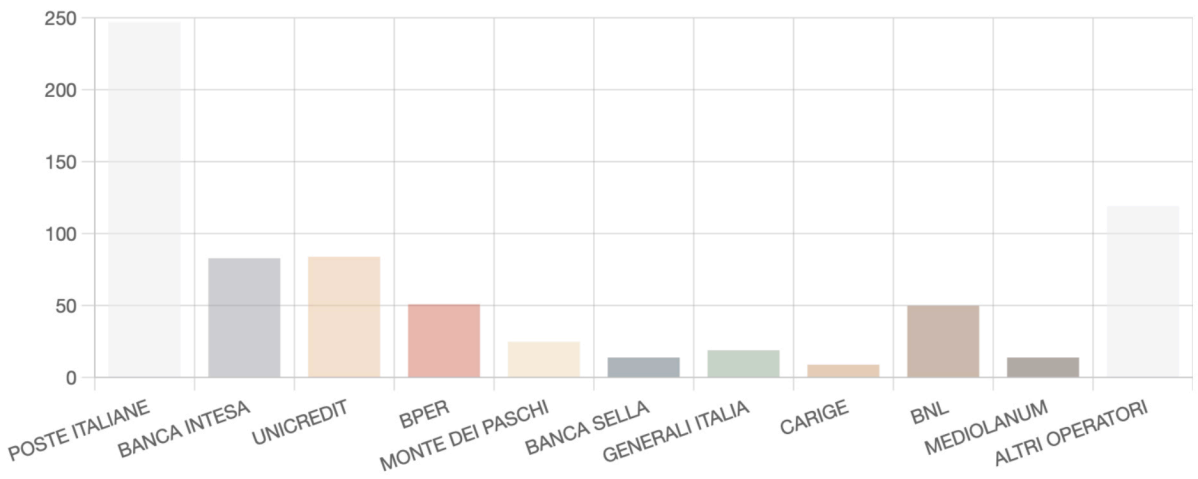


Direttamente con il committente (206 - 53%)
Tramite general contractor (182 - 47%)

Relativamente alle pratiche per bonus edilizi/superbonus a cui hai lavorato negli ultimi due anni, hai optato per la cessione del credito o utilizzi lo strumento della detrazione diretta?

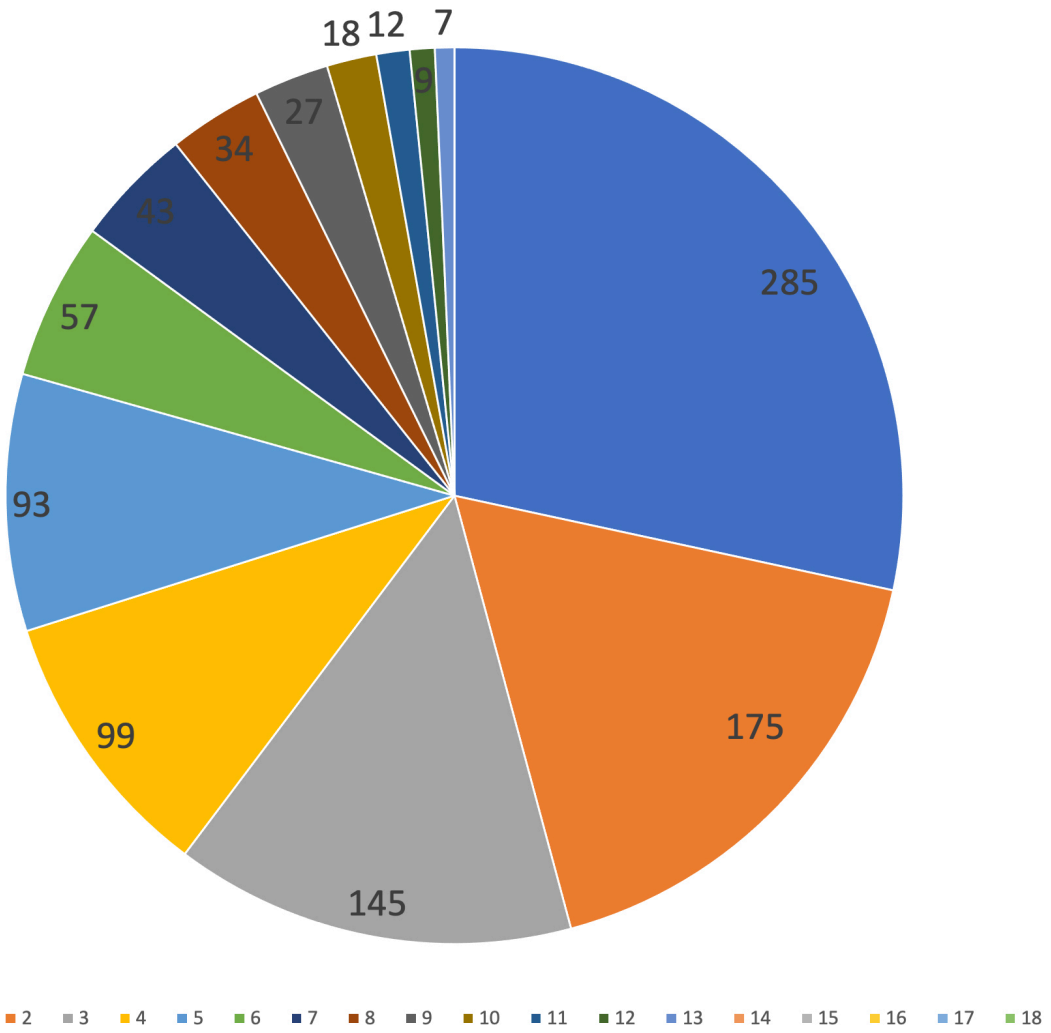
Cessione del credito (386 - 73%)
Detrazione diretta (145 - 27%)

Quali operatori sono stati coinvolti per la cessione del credito?

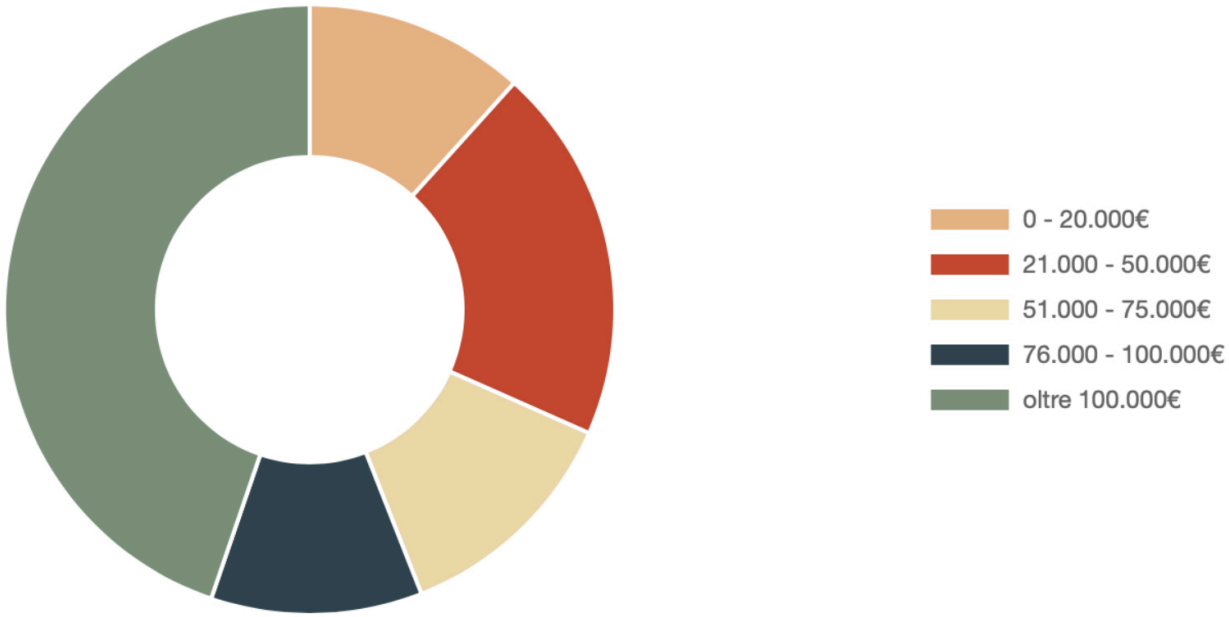


POSTE ITALIANE (247 - 34%)
ALTRI OPERATORI (119 - 16%)
UNICREDIT (84 - 11%)
BANCA INTESA (83 - 11%)
BPER (51 - 7%)
BNL (50 - 6%)
MONTE DEI PASCHI (25 - 3%)
GENERALI ITALIA (19 - 2%)
MEDIOLANUM (14 - 1%)
BANCA SELLA (14 - 1%)
CARIGE (9 - 1%)

Quante sono le cessioni bloccate?



Qual è l'importo totale delle cessioni bloccate?



oltre 100.000€ (184 - 44%)
21.000 - 50.000€ (82 - 19%)
51.000 - 75.000€ (51 - 13%)
0 - 20.000€ (48 - 13%)
76.000 - 100.000€ (46 - 12%)

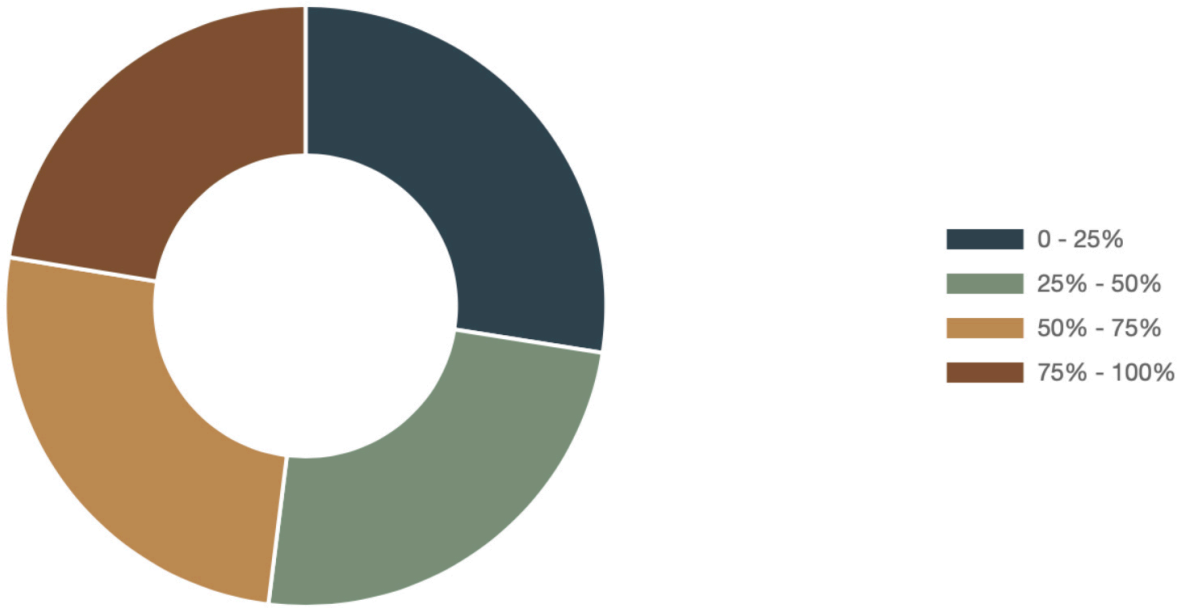
In quali dei seguenti intervalli collochi l'onorario complessivo che ti spetta per contratti interessati da contenzioso? (Il riferimento è sempre agli ultimi due anni)

0 - 20.000€ (337 - 63%)
21.000€ - 50.000€ (93 - 18%)
oltre 100.000€ (47 - 8%)
50.000€ - 75.000€ (37 - 7%)
76.000€ - 100.000€ (17 - 4%)

Per quali motivi?

Conformità urbanistica (36 - 38%)
Carenza di documentazione (25 - 26%)
Altro (33 - 36%)

Rispetto al tuo fatturato totale (il riferimento è agli ultimi due anni), in che percentuale hanno inciso i tuoi incarichi legati ai bonus edilizi/superbonus?



0 - 25% (146 - 27%)
50% - 75% (136 - 25%)
25% - 50% (130 - 25%)
75% - 100% (119 - 23%)

I CREDITI BLOCCATI E I PROFESSIONISTI

ARCHITETTI LIBERI PROFESSIONISTI IN ITALIA	94.000
VOLUME DI AFFARI MEDIO	33.000 €
1 ARCHITETTO SU 3 HA LAVORATO NEL 110%	
ARCHITETTI IMPEGNATI NEL SUPERBONUS … e non solo	30.000
VOLUME DI AFFARI PRODOTTO DAL SUPERBONUS	1.500.000.000 €
REDDITI INCAGLIATI	900.000.000 €
TOTALE DI IRPEF + IVA + CONTRIBUTI PREVIDENZIALI GENERATO DAI REDDITI INCAGLIATI	540.000.000 €

PROPOSTE PER IL FUTURO ……

1) trovare una via di uscita ai crediti incagliati (6/8 mld di €), interessare la CDP ..
2) definire un Testo Unico sui bonus fiscali con un orizzonte temporale di almeno 10/15 anni;
3) NON EFFETTUARE CONTINUI CAMBIAMENTI NORMATIVI;
4) realizzare una piattaforma Nazionale con ADE e Ministeri per scambiare i crediti fiscali tra cittadini, professionisti e imprese;
5) definire una detrazione fiscale unica con una percentuale variabile dal 50% al 80% in base al passaggio di classe energetica e/o classe sismica;
6) semplificare le asseverazioni e gli adempimenti da parte dei professionisti (quando il cittadino contribuisce alla spesa di tasca propria la congruità dei costi è garantita);
7) privilegiare le prime case e gli immobili utilizzati tutto l'anno;
8) mantenere la conformità urbanistica, accelerando il processo di digitalizzazione degli Archivi degli uffici tecnici dei Comuni;
9) rivedere i massimali di spesa per immobile, limite max senza trainati, trainanti ..(96.000 € ?);
10) non prevedere limiti di reddito, ma limitare ad un immobile per codice fiscale;
11) coinvolgere maggiormente l'ENEA dotandolo di risorse ed organico adeguato;