

21 Mag 2020

Di Rilancio, superbonus 110% più facile: cancellati due decreti attuativi

Mauro Salerno

Prova a partire alleggerendosi di un po' di zavorra burocratica (di cui avevamo parlato per primi qui) il superbonus 110% cui il Governo affida il difficile compito di rimettere in moto i cantieri dell'edilizia privata. Il testo del decreto Rilancio, finalmente sbarcato in Gazzetta Ufficiale, conferma la maggiorparte delle anticipazioni annunciate sui nuovi maxi-incentivi, ma contiene anche un'importante novità. Per avviare la macchina non servirà più aspettare che il ministero per lo Sviluppo economico prepari i decreti con i requisiti da rispettare in caso di interventi su cappotti termici e sostituzione degli impianti: i due interventi chiave della manovra.

La norma che imponeva al ministero guidato da Stefano Patuanelli di varare queste regole entro 30 giorni è stata cancellata dal testo finale pubblicato in Gazzetta. Dunque, se arriveranno, come chiedeva già sette anni fa il decreto 63/2013 (articolo 14, comma 3-ter), bene. Altrimenti, si farà come si è fatto finora per usufruire dell'ecobonus 65%, cioè facendo riferimento alle norme già esistenti.

Attuazione affidata a un provvedimento delle Entrate

A definire tutte le modalità attuative del bonus sarà un provvedimento dell'Agenzia delle Entrate, che dovrà arrivare entro 30 giorni dall'entrata in vigore del decreto, a meno che non si decida di aspettare la conversione in legge del provvedimento per evitare contrasti con eventuali novità introdotte dal Parlamento. Resta invece la necessità di un decreto Mise con cui definire le modalità di trasmissione dell'asseverazione tecnica all'Enea.

Occhio a polizze e sanzioni

Un'altra aggiunta dell'ultim'ora al decreto è il chiarimento sul valore delle polizze che dovranno stipulare i professionisti incaricati di attestare che gli interventi agevolati rispettano i requisiti previsti e che la spesa è in linea con il tipo di lavoro eseguito. Il decreto chiarisce ora che è necessario essere in possesso di un'assicurazione con un massimale di almeno 500mila euro. Definite ufficialmente anche le sanzioni previste in caso di certificazioni tecniche infedeli: i professionisti rischiano multe comprese tra 2mila e 15mila euro.

Tempi e interventi ammessi

Per il resto l'impianto della norma resta quello sostanzialmente già noto. La finestra in cui è possibile godere delle agevolazioni dura 18 mesi: tra il primo luglio e il 31 dicembre 2020. Come gli altri bonus la norma rispetterà il principio di cassa. Quindi - al netto della necessità di rispettare tutti gli altri requisiti - sarà possibile scontare al 110% soltanto le spese effettivamente sostenute e documentate in questo periodo.

L'intervento agevolato spetta ai condomini, ma anche alle singole unità immobiliari nei condomini e, con alcuni limiti, per gli edifici unifamiliari (solo se adibiti a prima casa). Per come è stata congegnata risulta chiaro i condomini sono comunque i destinatari principali dell'agevolazione.

Per far scattare la detrazione al 110% è necessario che sia realizzato almeno uno dei tre interventi trainanti individuati dall'articolo 119: a) l'isolamento termico su almeno il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio (il cosiddetto cappotto termico); b) l'installazione di caldaie a pompe di calore o a condensazione (basso consumo); c) la realizzazione di lavori di adeguamento antisismico. Eseguendo l'intervento l'edificio deve fare almeno un doppio salto nella certificazione della classe energetica o portarlo alla classe più alta nel caso si tratti di un edificio già in classe B, ovvero soltanto uno scalino sotto la classe massima.

Questi sono gli interventi base. Senza è impossibile far scattare il superbonus del 110%. Ma facendo leva su uno solo di essi diventa invece possibile portare al 110% lo sgravio in cui possono entrare altri interventi: a) il montaggio di pannelli solari; b) il montaggio di accumulatori di energia collegati ai pannelli solari; c) gli interventi previsti dal vecchio ecobonus (art. 14 del Dl 63/2003); d) la realizzazione delle colonnine per caricare le batterie delle auto elettriche.

La cessione del credito

L'altro pilastro del superbonus è la possibilità generalizzata di cedere la detrazione di imposta a una banca, a una assicurazione o a un altro intermediario finanziario oppure di scontare subito lo sgravio fiscale nella fattura dei fornitori che a loro volta saranno liberi di cederlo a una banca o ad altri soggetti. La cedibilità del credito con il fisco e il beneficio al 110% dovrebbero produrre il risultato di realizzare i lavori a carico dello Stato, senza pagare nulla, senza anticipazione di neanche un euro.

L'extra sconto del 10% oltre all'importo della spesa sostenuta per i lavori è infatti immaginato come "margine" per ripagare fornitori e banche che anticipano le somme per realizzare i lavori o installare gli impianti. Per chi realizza i lavori antisismici c'è la possibilità di acquistare una polizza anticalamità con detrazione al 90%. I tetti di spesa nel caso dei condomini sono pari a 60mila euro moltiplicato il numero di unità abitative per l'isolamento termico e di 30mila euro per il numero delle unità immobiliari per le caldaie.

Il rischio tempi stretti

Nonostante l'allargimento dei decreti attuativi restano i dubbi sulla capacità di mettere subito a regime un'innovazione di questa portata. Una rivoluzione che dovrebbe coinvolgere condomini - che in genere scontano tempi di inerzia non trascurabili - imprese, fornitori e soprattutto banche. C'è bisogno di un meccanismo ben oliato per raggiungere entro la fine dell'anno prossimo gli ambiziosi obiettivi che il governo ha affidato a questo super-incentivo. D'altra parte è invece chiaro che la norma inserita nel Dl Rilancio è solo una griglia di base da riempire con centinaia di differenti casi pratici. Qui si apre la vera partita in grado di decretare il successo o il flop della manovra.