

Cinque fattori determinanti, dal tipo di opere all'edificio

La ripartenza dei bonus casa comincia da cinque fattori che tutti i potenziali interessati dovrebbero prendere in considerazione.

1. Tipo di lavori. Secondo le bozze circolate nei giorni scorsi, il nuovo superbonus del 110% premierà lavori "pesanti". Quindi, chi ha in programma opere di minore impatto può già procedere in base alle regole collaudate. Ad esempio, la sostituzione di infissi, realizzata da sola, è agevolata dal 50% standard in quanto manutenzione straordinaria o dall'ecobonus al 50% (che ha un proprio plafond di spesa, è applicabile anche su edifici non abitativi ed è anche detrazione Ires).

Stesso discorso per l'acquisto di una cucina, abbinato a una ristrutturazione:

ricade nel bonus mobili (50% su una spesa fino a 10 mila euro), che non sarà toccato dal "decreto Rilancio". In generale, le opere interne, come il rifacimento integrale del bagno o lo spostamento di una parete, non dovrebbero essere interessate dal super-sconto. Ancora, la realizzazione o la risistemazione di un giardino resta agevolata al 36% su 5 mila euro.

Anche chi ha in programma la semplice tinteggiatura o pulitura della facciata esterna di un edificio in zona A o B può già procedere con il bonus facciate al 90 per cento.

2. Singola unità o parti comuni. Il 110% agevolerà anche i lavori su parti comuni condominiali. Al di là dell'opportunità di lasciar tempo alle imprese per proporre ai condomi-

ni offerte calibrate, i lavori su parti comuni sono oggettivamente più difficili da gestire in tempi brevi: a partire dall'impossibilità di tenere assemblee con la presenza fisica dei partecipanti.

3. Tipo di edificio e possessore. L'ecobonus e il bonus facciate premiano anche interventi su immobili non abitativi (ad esempio, uffici e capannoni) e sono sconti Ires, oltre che Irpef, fruibili da società di capitali ed enti non commerciali. Il nuovo superbonus, potenziando di fatto l'ecobonus, dovrebbe seguire la stessa falsariga.

La classica detrazione sul recupero edilizio (50% su una spesa fino a 96 mila euro), così come il bonus giardini e il bonus mobili, sono invece detrazioni Irpef limitate

- in linea di principio - alle abitazioni e loro pertinenze.

4. Sconto e cessione del bonus. Il superbonus dovrebbe prevedere la possibilità di cedere il credito d'imposta o di farselo trasformare in uno sconto in fattura, anche se questo è uno dei punti più controversi e ancora soggetti a possibili variazioni. Il bonus facciate al 90% non è invece cedibile e non dà sconti. Mentre sismabonus ed ecobonus sono cedibili (quest'ultimo anche per lavori su singole unità).

La cessione - di per sé interessante - diventa praticamente indispensabile in caso di contribuenti incapienti per basso reddito (ad esempio, pensionati al minimo) o nel regime forfettario o con redditi di locazione soggetti a cedolare secca.

5. Come affrontare l'incertezza. In attesa di conoscere i dettagli e individuare la soluzione più adatta, ricordiamo che si possono eseguire pagamenti agevolati (ad esempio, a un professionista) anche prima dell'avvio del cantiere, ma che - per i privati - il momento di pagamento decide la detrazione e che - in condominio - vale il momento in cui paga l'amministratore (non i singoli condomini).

In caso di lavori già avviati che potrebbero beneficiare di sconti diversi, è utile conservare la documentazione a supporto (anche fotografie o progetti), contabilizzare e pagare separatamente le diverse spese. Ad esempio, quelle per facciate interne ed esterne.

Regole invariate per gli interventi minori come il cambio delle finestre o la sistemazione del giardino