

Superbonus, per proprietari e tecnici il test di fattibilità

L'agevolazione. Per accedere al 110% occorre prima sapere se è possibile realizzare gli interventi che danno diritto alla detrazione: guida alle pratiche che stanno iniziando a emergere sul mercato

Pier Paolo Bosso

Chiusa l'attuazione e risolti molti dubbi operativi, sta arrivando il momento degli studi di fattibilità. Una fase chiave perché condomini e proprietari di immobili possano misurare concretamente la loro possibilità di accedere al superbonus al 110%: bisognerà, però, considerare costi e vincoli di questi incarichi. Anche in vista dell'affidamento successivo dei lavori.

Per sapere, allora, se è possibile realizzare lavori di efficientamento energetico che consentano l'accesso alle detrazioni fiscali di cui al decreto-legge 34/2020 (decreto Rilancio) convertito con legge n. 77/2020, è necessario uno studio preliminare di fattibilità tecnica ed economica da sottoporre poi all'assemblea del condominio, al committente che non sia un condominio, al proprietario dell'edificio unifamiliare.

Si tratta, più nello specifico, di un'analisi complessa, occorre consultare in Comune le autorizzazioni edilizie, le planimetrie dell'edificio. E poi fare sopralluoghi, misurazioni e rilievi, oltre ad una diagnosi/analisi energetica preliminare per esser certi di accedere alla detrazione fiscale del 110% e del fatto che gli interventi programmati rispettino i requisiti minimi previsti dal decreto legge 63/2013.

Deve, in sostanza, risultare che gli interventi trainanti, anche congiuntamente agli interventi trainati, assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti che dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (Ape) prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato con dichiarazione asseverata.

Servono computi metrici estimativi degli interventi da realizzare, seguendo le linee guida dell'agenzia delle Entrate, la progettazione preliminare dei lavori sotto l'aspetto tecnico, finanziario e fiscale, per rispettare i limiti di spesa dei decreti attuativi del Dl 34/2020.

Dalle prassi che stanno emergendo nella pratica, lo studio viene commissionato a tecnici specializzati, spesso riuniti in studi di progettazione, che si propongono per seguire anche ogni fase dei successivi lavori, la scelta delle imprese ed a chi cedere il relativo credito.

Occorre però chiarire, nella fase di affidamento dell'incarico, se lo studio di fattibilità abbia comunque un costo a carico del committente condominio o proprietario di edificio unifamiliare, indipendentemente dal risultato della fattibilità o meno dell'intervento collegato al superbonus. Costo che - va ricordato - generalmente corrisponde ad una certa somma per ogni unità immobiliare.

I lavori richiedono una complessa analisi per definire soluzioni praticabili e costi congruenti



I preventivi. Completata l'attuazione delle norme sul superbonus, in questi giorni imprese e professionisti sono al lavoro sui preventivi degli interventi da programmare

GLI ALTRI SCONTI

Eco, sismabonus e 90% restano alternative allettanti

I molti paletti di accesso rendono necessario valutare anche le altre opzioni

Luca De Stefani

Se non riesce a rispettare i complicati requisiti soggettivi e oggettivi della nuova detrazione del 110% prevista dal decreto Rilancio, il contribuente ha comunque a disposizione molti altri strumenti, comunque interessanti.

Può, infatti, beneficiare ancora degli altri incentivi dedicati al recupero del patrimonio edilizio, al bonus facciate, al risparmio energetico qualificato, agli interventi antisismici e all'installazione delle colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

I chiarimenti delle Entrate

I principali chiarimenti dell'agenzia delle Entrate, arrivati nel corso degli ultimi giorni sul superbonus del 110%, sono i seguenti:

- se una spesa trainante agevolata con il superbonus Irpef e Ires del 110% viene effettuata dal «condominio» sulle parti comuni condominiali, questa può trainare l'age-

voluzione di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti» (circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 1.1);

- le persone fisiche, le imprese e i professionisti che detengono un'unità immobiliare non residenziale (come ad esempio un ufficio, un magazzino o un capannone), costituente un edificio (il quale, quindi, è composto da un'unica unità immobiliare), non possono beneficiare del superbonus del 110 per cento. Se questa unità immobiliare non residenziale è all'interno all'interno di un edificio condominiale, possono beneficiare del superbonus del 110% solo per i lavori sulle parti comuni condominiali (trainanti o trainati), a patto che il condominio sia prevalentemente residenziale, cioè con superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricompre nell'edificio superiore al 50% (circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 2).

A causa di queste interpretazioni dell'agenzia delle Entrate, possiamo dire, semplificando e con tutte le eccezioni del caso, che il 110% spetta solo:

- alle persone fisiche per i lavori

sono ancora in vigore altre agevolazioni, molto interessanti, che non devono rispettare le stringenti regole del 110% e che, in molti casi, sarà opportuno valutare:

a) il recupero del patrimonio edilizio dell'articolo 16-bis, del Tuir, per tutti i soggetti Irpef (detrazione del 50%, in 10 anni, che dal 2021 dovrebbe tornare al 36%), quindi, ad esempio le manutenzioni straordinarie (ordinarie, solo su «parti comuni di edificio residenziale»), il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia su «singole unità immobiliari residenziali» e sulle loro pertinenze;

b) il risparmio energetico «qualificato», detraibile dall'Irpef o dell'Ires al 50-65-70-75-80-85% (in 10 anni), fino alla fine del 2020 e in qualche caso fino al 31 dicembre 2021; sono interessati tutti i contribuenti (anche professionisti, imprese e società), su tutti gli immobili (anche quelli merce, per la risoluzione 25 giugno 2020, n. 34);

c) gli interventi antisismici cosiddetti «speciali», agevolati con le detrazioni Irpef e Ires del 50-70-75-80-85% (in 5 anni), fino alla fine del 2021, per tutti i contribuenti e sulle «costruzioni adibite ad abita-

C'è anche da considerare che diversi general contractor, Esco (Energy service company) offrono gratuitamente tale studio al committente (facendolo poi rientrare nelle spese del 110%). Ma solo a condizione che, se risulta fattibile l'intervento, il committente sia poi vincolato a stipulare con loro il contratto di appalto dei lavori, a pena di dover loro pagare, se rinuncia, un importo (che va predeterminato) per tale studio di fattibilità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

volazione fiscale del 110% anche di altri interventi dell'ecobonus, effettuati dai condòmini direttamente sulle proprie singole unità immobiliari residenziali (anche secondarie), a patto però che queste non siano accatastate nelle categorie A/1, A/8 e A/9 (esempio 1 della Guida dell'agenzia delle Entrate del 24 luglio 2020 sul superbonus del 110%);

- il superbonus «non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di

sulle abitazioni e pertinenze (anche in condominio e secondarie, ma per un massimo due unità immobiliari);

- ai condòmini persone fisiche, imprese o professionisti per i lavori sulle parti comuni condominiali; ma in caso di un'unità immobiliare non residenziale, questa spesa, ripartita in base ai millesimi, rileva solo se il condominio è prevalentemente residenziale.

Le altre opzioni

Per questi motivi, va ricordato che

zione e ad attività produttive» (anche se immobili-merce, per la risoluzione 25 giugno 2020, n. 34);

- d) il bonus facciate (detrazione Irpef e Ires del 90%, in 10 anni) fino al 31 dicembre 2020, anche per le imprese e società sugli edifici «strumentali»;

- e) l'installazione delle colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici, agevolata al 50% (in 10 anni) fino alla fine del 2021, per tutti i contribuenti e su tutte le tipologie di immobili.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Attestati energetici: ogni Regione ha un elenco di tecnici abilitati a elaborare gli Ape