

STUDI DI FATTIBILITÀ

Se i lavori non si fanno niente 110 per cento per la parcella del tecnico

L'intreccio della normativa fiscale, edilizia, energetica e antisismica nell'ambito della disciplina del superbonus del 110% determina una tale complessità che anche gli interventi più semplici possono richiedere un preliminare studio di fattibilità e un'analisi preventiva dei costi e dei benefici. Si pensi soltanto alla condizione per cui, ai fini della prestazione energetica dell'edificio, gli interventi devono garantire un miglioramento di due classi energetiche per poter essere ammessi al superbonus: ad esempio, un vecchio edificio in classe energetica G con l'intervento agevolabile (come il cappotto termico) deve poter passare almeno in classe E per beneficiare del 110%, altrimenti il superbonus non spetta (comma 3 dell'articolo 119 del Dl 34/2020).

Sarebbe quindi del tutto inutile iniziare i lavori e poi scoprire che l'intervento eseguito, alla fine, non consente un simile miglioramento energetico dell'edificio e pertanto non permette di accedere al 110 per cento. Per fare un esempio, la sola sostituzione della caldaia è teoricamente un intervento agevolabile al 110%, ma in realtà da solo quasi mai consente di compiere il doppio salto energetico.

Diventano, quindi, indispensabili gli studi di fattibilità e le analisi costi/benefici, da effettuare preventivamente all'avvio dei lavori. Anzi, ne sono la premessa: il professionista incaricato (ingegnere, architetto, geometra, perito, ecc.) dovrà verificare che gli interventi siano effettivamente eseguibili e siano agevolabili. Infine, dovrà calcolare il prevedibile esito finale sotto il profilo energetico.

Operazioni a cui i professionisti si stanno già attivamente dedicando in questi giorni, in cui i loro clienti chiedono lumi sulla possibilità di ristrutturare casa, avvalendosi di sconti in fattura e cessioni di credito derivanti

dal 110% che possono rendere quasi gratuiti alcuni lavori (articolo 121 del decreto legge 34/2020).

Posto che le spese per tali prestazioni professionali rientrano nel superbonus insieme alle altre spese relative agli specifici interventi eseguiti, che cosa accade se lo studio o l'analisi preliminare condotta dal professionista dà esito negativo e l'intervento non viene eseguito? La prestazione professionale è stata resa e la parcella ovviamente viene emessa, tanto più se l'esame ha riguardato un lavoro complesso e magari articolato in più interventi. È però detraibile?



L'incentivo. Sul Sole 24 Ore di domani nuovo approfondimento sul superbonus

u. e., però, detraibile?

L'agenzia delle Entrate sul punto è stata chiara: la detrazione del 110% spetta «anche per talune spese sostenute in relazione agli interventi che beneficiano del superbonus, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato. Si tratta, in particolare: delle spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre spese professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (ad esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, le spese preliminari di progettazione e ispezione e prospezione)».

Le spese per gli studi preliminari di fattibilità e le analisi costi/benefici, quindi, non sono detraibili al 110% se poi l'intervento non viene eseguito, ad esempio perché carente nei presupposti previsti dalla normativa o perché non consente di raggiungere il livello di efficientamento energetico richiesto. Tali parcelle professionali, quindi, non potendo essere ammesse alla detrazione del 110%, ovviamente non si prestano né allo sconto in fattura né alla cessione del credito.

Un elemento di cui tanto i professionisti incaricati degli studi preliminari quanto i loro clienti dovranno tener ben presente, perché tali spese professionali potrebbero restare completamente a carico del cliente e, quindi, il professionista rimarrebbe esposto agli ordinari rischi di riscossione degli importi, non potendo applicare lo sconto in fattura né acquisire il credito.

— **Alessandro Borgoglio**

© RIPRODUZIONE RISERVATA