

Detrazioni, prestiti e tagli in bolletta: tutti i conti del 110%

Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste

Riqualificare un'abitazione unifamiliare - facendola passare dalla classe energetica alla F alla B - può costare 85.700 euro. Spesa che si traduce in un superbonus di 94.270 euro (pari al 110%). Per rendere efficiente un condominio di 21 appartamenti con riscaldamento centralizzato, invece, possono servire 40mila euro per unità immobiliare, cui corrisponde un bonus di 44mila euro. È una sorta di *voucher* in moneta fiscale quello introdotto dallo Stato con il decreto Rilancio, e i proprietari sono liberi di scegliere come utilizzarlo: scaricandolo direttamente dalle imposte (in cinque anni), cedendolo a una banca o un altro soggetto privato; chiedendo all'impresa di "scontarlo" dalla fattura per i lavori.

Le simulazioni dell'ecobonus al 110% elaborate da Cremonesi Srl per il Sole 24 Ore del Lunedì consentono ora di quantificare questo *voucher* nel caso di alcuni edifici tipo. Calcolando anche un altro vantaggio non fiscale di lungo periodo: il risparmio sulla bolletta energetica, che ad esempio nell'ipotesi dell'abitazione monofamiliare verrebbe più che dimezzata (da 1.521 a 697 euro annui).

L'ostacolo della pianificazione iniziale

Dalle simulazioni emerge subito un punto cruciale. Il superbonus è la più ricca, ma anche la più complessa agevolazione edilizia mai introdotta in Italia. Per sfruttarla, serve una pianificazione iniziale di tutto rispetto. Occorre innanzitutto un'analisi di fattibilità: ad esempio, gli edifici con più unità di un solo proprietario sono stati esclusi dalle Entrate, così come quelli con abusi edilizi non sanati.

Serve poi una progettazione degli interventi, che includa la scelta delle tecnologie più adatte (caldaia a condensazione o pompe di calore integrate con il fotovoltaico, ad esempio), ma anche una stima dei costi e dei risultati in termini di efficienza energetica, perché bisogna migliorare di almeno due classi la "pagella verde" dell'edificio.

Molti professionisti e imprese in queste settimane sono sommersi dalle richieste dei clienti. D'altra parte sono attività che, se fatte seriamente, richiedono tempo e vanno pagate. E la spesa è detraibile solo se poi si fanno i lavori al 110 per cento. C'è anche chi offre valutazioni gratuite - magari solo preliminari o approssimate - ma pretende in cambio l'impegno del proprietario a non rivolgersi ad altri in caso di esecuzione dell'intervento.

Completata la valutazione iniziale, il potenziale committente dovrà scegliere come "incassare" il *voucher*. Ad esempio, se l'assemblea del condominio citato

all'inizio vota i lavori (basta la maggioranza degli intervenuti e un terzo dei millesimi) ogni condomino può decidere cosa fare dei suoi 44mila euro di superbonus. Come spiegano le Entrate, per interventi sulle parti comuni degli edifici, non è necessario che il condominio nel suo insieme opti per lo sconto in fattura o la cessione del credito corrispondente alla detrazione. Anche se è evidente che le scelte differenti complicano molto la gestione, a partire dall'obbligo per l'amministratore di preconstituire il fondo lavori con cui pagare l'impresa.

A chi conviene non cedere il bonus

Usare in modalità tradizionale un superbonus da 44mila euro significa detrarre dall'Irpef 8.800 euro all'anno per cinque anni. Considerando che di solito i contribuenti hanno anche altri sconti fiscali, per non sprecare la detrazione serve un reddito di almeno 40-50mila euro annui (fascia in cui, secondo le Statistiche fiscali delle Finanze, l'imposta media netta è di 10-380 euro).

È facile prevedere, comunque, che il grosso dei contribuenti sceglierà di cedere il bonus (o di scontarlo dalla fattura - anche in parte - se il fornitore è d'accordo). Anche perché l'uso diretto nel 7300 nel modello Redditi è impossibile per gli incapienti (pensionati al minimo, ad esempio) e i contribuenti in regime forfetario (oltre 1,4 milioni di partite Iva a fine 2019).

Stando ai fogli informativi diffusi da alcuni grandi istituti di credito, il superbonus di 44mila euro potrebbe essere comprato dalla banca a un prezzo intorno ai 41mila euro (il 102-103% della spesa). Ma questo presuppone che il committente paghi di tasca propria i 40mila euro per i lavori, utilizzando poi il "saldo attivo" di mille euro per coprire eventuali costi non detraibili (come la parcella dell'amministratore).

Per non pagare l'impresa con denaro proprio, invece, occorre farsi finanziare con un prestito ponte. Le condizioni sono diverse e il mercato ancora all'inizio, soprattutto per le operazioni di taglia maggiore. Ma si può già rilevare che il costo del prestito è tendenzialmente più alto per i condomini e le imprese, rispetto ai proprietari di villette e case unifamiliari.

Su un finanziamento di 40mila euro al condomino, gli interessi annui possono pesare per 2.500 euro, trasformando quel "saldo attivo" di mille euro in un esborso finale di 1.500. È un onere che fa svanire il miraggio del "tutto gratis", già evanescente considerando i costi non detraibili. Ma tutto il ragionamento va correlato anche all'incremento di valore dell'immobile al risparmio per le utenze della bolletta energetica: nel caso della nostra simulazione, circa 468 euro annui.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I NODI DA SCIOLGIERE

Condominio in stand by tra assemblea e morosità

Saverio Fossati

Il 110% arranca? L'impressione è un po' questa, tutti ne parlano ma i cantieri sono ancora da avviare. Questo per i tanti problemi, pratici e giuridici, che questa super agevolazione porta con sé.

In condominio

Cominciamo con la questione condominio: se almeno la metà dei lavori, se non di più, si dovranno svolgere su edifici condominiali (e a questo puntano esplicitamente tanto il DL Rilancio che le Entrate), come poter prendere rapidamente decisioni sotto forma di regolari delibere, dato che tutti gli amministratori hanno il terrore di indire un'assemblea in presenza con il rischio Covid-19 e non osano farla a distanza perché, pur essendo tecnicamente possibile, temono le impugnazioni di chi non sta riuscito a connettersi?

Attualmente è in deposito al Senato un emendamento bipartisan, promosso da Anaci e Confassociazioni, all'articolo 63 del DL Agosto (104/2020), quello che prevede la maggioranza "semplificata": la "teleassemblea" verrebbe resa legittima, togliendo così parecchie armi a chi vuole ostacolare la procedura online. Del resto, al convegno organizzato dal Sole 24 Ore lo scorso aprile con tutte le associazioni degli

nologia disponibile, tanto che in parecchi casi di piccoli condomini, dove tutti sono riusciti a connettersi, le delibere sono state votate.

Anche la cessione del credito presenta qualche problema: dato che il condomino è libero di scegliere questa strada ma anche quella della detrazione o dello sconto in fattura, per l'amministratore che non ottenga l'adesione unanime alla cessione si tratta di comporre le tessere del mosaico con notevole dispendio di tempo, per non parlare dei condomini irripetibili.

Non c'è solo questo. Ipotizziamo un condominio che si fa finanziare da una banca cui cede il credito fiscale di buona parte dei condomini. Diciamo 800mila euro su 1 milione di spesa.

Una parte dei condomini, infatti, decide invece di detrarre di cederli ad altri terzi; naturalmente questi condomini dovranno pagare le loro quote al condominio perché possa saldare le fatture dell'impresa (l'impresa, infatti, fa la fattura al condominio e non individualmente ai condomini). Un moroso professionale, magari con esecuzione immobiliare già in prospettiva, potrebbe quindi cedere a un terzo il suo credito fiscale, incassare liquidità, fare la sua brava comunicazione all'amministratore dell'avvenuta cessione e poi non pagare il condominio. Che si troverebbe a inseguire il suo credito (normalmente fiscale) attraverso un titolo

Edificio con unico proprietario

Negli edifici non condominiali, poi, decine di migliaia di proprietari di palazzine ed edifici cielo-terra che hanno la ventura di contenere più unità immobiliari catastalmente distinte, si trovano in difficoltà se non hanno almeno una di esse intestata a qualcuno. L'interpretazione punitiva delle Entrate (basata su un testo normativo oggettivamente infelice) impedisce i lavori "trainanti" negli edifici che non siano né condomini né unifamiliari. Per farla breve, le infinite comunioni ereditarie di interi edifici andrebbero rapidamente e sciolte (e forse conviene sopportare i costi catastali e notariali) e creare così dei condomini per potere accedere al superbonus.

General contractor e dintorni

L'enorme numero di adempimenti gravanti sui professionisti ma anche sui committenti (si pensi agli oltre 40 documenti da presentare alla banca per chi sceglie di cedere il credito) sono un deterrente potente. Per questo fioriscono i "general contractor" che si offrono di gestire tutto, dalla banca all'impresa, dalle certificazioni agli sconti in fattura. Ma tutto questo costa e chi vuole dormire sonni tranquilli metta in conto un 20-30% dell'importo tra mille rivoli di consulenze che servono a tutelarli. Dovrà anche scegliere con cura tra offerte che non

La simulazione in quattro casi

1

ABITAZIONE UNIFAMILIARE

Edificio composto da una sola unità immobiliare residenziale, con caldaia a metano, in classe energetica F prima dei lavori, migliorata a B dopo i lavori



Interventi e gestione dei costi

Interventi	SPESA EFFETTIVA	MASSIMA AMMISSIBILE (1)
Trainanti		
COIBENTAZIONE INVOLUCRO EDILIZIO	43.700	50.000
SOSTITUZIONE VECCHIA CALDAIA*	21.000	30.000
Trainati		
SOSTITUZIONE INFISSI	15.000	N.d. (2)
FOTOVOLTAICO, 3 KWP	6.000	7.200

SPESA EFFETTIVA	SUPERBONUS SPETTANTE
85.700€	94.270€

*Sostituzione della vecchia Caldaia con un Sistema Ibrido, composto da Pompa di Calore + Caldaia a Condensazione

Il risparmio sulla bolletta energetica

	PRIMA	DOPO
FABBISOGNO ENERGIA UTILE kWh/anno	11.520	7.488
METANO		
Consumo	mc/anno 1.500	287
Costo unitario	€/mc 0,8140 €	0,8140 €
Costo annuo	€/anno 1.221 €	234 €
ENERGIA ELETTRICA		
Consumo	kWh/anno 1.475	1.200
Prodotta e consumata	kWh/anno 1.200	1.200
Acquisitata	kWh/anno 275	0
Costo unitario Verde	€/kWh 0,23 €	0,23 €
Costo annuo	€/anno 63 €	0 €
MANUTENZIONE €/anno	300 €	400 €
TOTALE		
Bolletta energetica		
Costo totale €/anno	1.521	697
Emissioni di co2 kg/anno	2.850	546

2

CONDOMINIO CON IMPIANTO CENTRALIZZATO

Edificio condominiale composto da 21 unità immobiliari, con prevalenza della superficie residenziale, con caldaia a metano, in classe energetica E prima dei lavori, migliorata a B dopo i lavori



Interventi e gestione dei costi

Interventi	SPESA EFFETTIVA	MASSIMA AMMISSIBILE (1)
Trainanti		
COIBENTAZIONE INVOLUCRO EDILIZIO	399.000 (19.000)	710.000 (3)
SOSTITUZIONE VECCHIA CALDAIA*	230.000 (10.952)	355.000 (3)
Trainati		
SOSTITUZIONE INFISSI	168.000 (8.000)	N.d. (2)
FOTOVOLTAICO, MASSIMO 20 KWP	40.000 (1.905)	48.000
COLONNINA DI RICARICA PER VEICOLI ELETTRICI	3.000 (143)	3.000

SPESA EFFETTIVA	SUPERBONUS SPETTANTE
840.000€ (40.000€)	924.000€ (44.000€)

*Sostituzione della vecchia Caldaia con un Sistema Ibrido, composto da Pompa di Calore + Caldaia a Condensazione

La bolletta energetica condominiale

	PRIMA	DOPO
FABBISOGNO ENERGIA UTILE kWh/anno	145.152	94.349
METANO		
Consumo	mc/anno 18.900	3.621
Costo unitario	€/mc 0,8140 €	0,8140 €
Costo annuo	€/anno 15.385 €	2.947 €
ENERGIA ELETTRICA		
Consumo	kWh/anno 17.522	10.000
Prodotta e consumata	kWh/anno 10.000	10.000
Acquisitata	kWh/anno 7.522	0
Costo unitario Verde	€/kWh 0,23 €	0,23 €
Costo annuo	€/anno 2.300 €	0 €
MANUTENZIONE €/anno	1.500 €	1.800 €
TOTALE		
Bolletta energetica		
Costo totale €/anno	16.885	7.047
Emissioni di co2 kg/anno	35.910	6.880

amministratori, il nodo era proprio il fatto che nel Codice civile non fosse prevista questa forma, più che la tec-

prospettive di insuccesso di questi casi. Mentre il cessionario sarebbe comunque protetto.

sempre provengono da strutture davvero attrezzate e competenti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

NOTE: (1) La spesa massima è quella indicata dal Df Rilancio; a livello pratico, la necessità di rispettare anche i limiti di congruità delle spese indicati dal Dm Requisiti (es. in euro/mq per le coibentazioni) potrebbe abbassare la spesa massima ammessa. (2) Al momento non è chiaro quale sia la spesa massima per gli interventi trainati come gli infissi: il Dm Requisiti indica 60.000 euro per unità immobiliare; il Dm Asseveratori 54.545 euro; un'applicazione letterale