

## Le misure

## Tre interventi prioritari che aprono la porta alla detrazione

Giuseppe Latour

Tre tipologie di interventi trainanti (sostituzione della caldaia, realizzazione del cappotto termico e messa in sicurezza antisismica), che aprono la porta della detrazione. Un lungo elenco di interventi trainanti, che sono accessori rispetto ai primi, ma che potranno godere anche loro degli sconti. È un bonus pari al 110% delle spese sostenute, da recuperare in cinque anni, che consente, almeno in linea teorica, di fare i lavori di ristrutturazione senza sborsare neppure un euro.

Sono questi i pezzi principali del superbonus, la nuova detrazione fiscale, disegnata dal decreto Rilancio, che è partita a inizio luglio ed è già stata confermata per tutto il 2021, salvo proroghe successive.

Una detrazione che, secondo le prime stime dell'Ance (l'associazione dei costruttori edili), potrà avere un impatto sull'economia da 21 miliardi. Con ricadute su tutta la filiera delle co-

struzioni, dai progettisti alle imprese, passando per l'industria dei materiali. Se, però, gli effetti attesi sono giganteschi, bisogna anche considerare che il meccanismo dell'agevolazione è il più complesso della storia dei bonus fiscali per la casa.

Si parte da un intervento principale, che può essere la sostituzione degli impianti di climatizzazione, l'isolamento termico dell'involucro dell'immobile o la messa in sicurezza dell'edificio dal punto di vista statico. Per avere il 110% bisogna, per forza, avviare uno di questi lavori: non ci sono alternative.

A questi, sarà possibile abbinare lavori di contorno, scelti da un lunghissimo elenco: anche loro, con qualche differenza, godranno della nuova agevolazione. Potranno, così, avere il 110%, ad esempio, le colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, l'installazione di impianti fotovoltaici, la sostituzione di infissi e serramenti, gli impianti domotici, le schermature solari.

**Fari accesi su sostituzione caldaie, realizzazione del cappotto termico e messa in sicurezza antisismica**

La catena, però, non si interrompe. Perché, se sarà confermata la prassi storica delle Entrate, saranno agevolati anche i lavori di manutenzione che servono a realizzare gli interventi citati finora. In concreto, chi costruisce un cappotto termico, dovrà anche rifare intonaci e rivestimenti, che andranno tutti al 110 per cento. Un effetto domino che porta questo strumento ad avere un potenziale così grande.

Anche se non basterà avere tra le mani i progetti per realizzare gli interventi. Andranno rispettati molti requisiti che sono il pezzo più problematico del superbonus. Non tutti gli immobili sono, infatti, inclusi nello sconto: sono esclusi quelli di lusso (categorie A/1, A/8 e A/9) e, seppure con qualche eccezione, uffici e negozi.

Ancora, l'assetto proprietario dell'immobile andrà valutato con cura, perché le regole tendono a favorire abitazioni indipendenti e condomini. Gli edifici con più unità, in proprietà tra diversi soggetti sono, solo per fare un esempio, fuori dallo scon-

## GLI EFFETTI

**Cos'è il superbonus**

La nuova agevolazione consente di avere uno sconto fiscale pari al 110% delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 per interventi di efficienza energetica, antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici o di colonnine di ricarica di veicoli elettrici

**I lavori in più**

L'associazione nazionale dei costruttori (Ance) stima che il nuovo superbonus avrà un impatto pari a 6 miliardi di euro di lavori in più nel periodo che va da luglio 2020 a dicembre 2021

**Impatto complessivo**

Questi lavori extra porteranno una ricaduta molto più ampia, pari a 21 miliardi di euro e a 100mila posti di lavoro in più

to. Una situazione che si verifica di frequente per le case bifamiliari ereditate da più fratelli.

C'è, poi, da considerare la voluminosa documentazione da presentare. Gli interventi di efficientamento dell'immobile dovranno garantire, infatti, il miglioramento di almeno due classi energetiche, da dimostrare con un'Ape (attestato di prestazione energetica). Tutte le opere dovranno essere accompagnate dall'asseverazione di un professionista, che garantirà due requisiti: il rispetto dei parametri tecnici dell'intervento e la congruità dei costi (per ogni tipo di lavoro ci saranno dei limiti di spesa).

Una volta completato il lavoro, infine, non ci sarà solo l'alternativa della fruizione di retta della detrazione. La legge consente anche di ottenere, al posto del 110% in dichiarazione dei redditi, un contributo anticipato sotto forma di sconto della propria impresa oppure di cedere il credito a un terzo. In molti casi, si tratterà di una banca.

© RIPRODUZIONE RISERVATA