

Progetti, visti e certificazioni: cosa rientra nel superbonus

AGEVOLAZIONI

Oltre alle parcelle detraibili per legge sono ammesse anche le spese «connesse»

Restano diverse zone grigie tra gli importi preliminari e sono «out» gli interessi

Pagina a cura di

Cristiano Dell'Oste
Giorgio Gavelli

Tra asseverazioni, visti e pratiche varie, un fatto è ormai certo: gli oneri «accessori» saranno una voce di spesa rilevante per chi vuole eseguire lavori agevolati dal superbonus. Stimarne l'incidenza è difficile, perché spesso si tratta di costi fissi – o poco elastici – il cui peso relativo diminuisce al crescere del costo complessivo dell'intervento. Ma non è azzardato affermare che si può andare da un 2-3% fin oltre il 10 per cento. La domanda chiave, comunque, è un'altra: questi oneri sono detraibili al 110% o no?

La risposta è senz'altro sì per alcune spese espressamente individuate dal decreto Rilancio (articolo 119, comma 15). Si tratta, in particolare, delle «spese sostenute per il rilascio»:

- dell'attestato di prestazione energetica (Ape) richiesto dal comma 3 dello stesso articolo sia pre che post intervento. Si deve ritenere incluso sia l'attestato relativo alle singole unità, sia quello convenzionale per tutto l'edificio;
- dell'asseverazione redatta dai tecnici secondo quanto previsto dal comma 13 tanto per l'efficacia degli interventi di miglioramento energetico o antisismici, quanto per la congruità delle spese;
- del visto di conformità che – come richiesto dal comma 11 – deve essere rilasciato dagli intermediari abilitati quando viene effettuata la cessione del credito d'imposta o lo sconto in fattura. È senz'altro compreso il visto rilasciato in occasione dei singoli stati avanzamento lavori (Sal), se previsti. Non pare detraibile – alla lettera – il visto che dovesse essere rilasciato in un caso in cui non si proceda alla

cessione o allo sconto in fattura.

Ricalcando le istruzioni già fornite negli anni scorsi per i bonus edilizi, le Entrate nella circolare 24/E/2020 spiegano che sono detraibili «da 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 progettazione)». Nozione ampia in cui rientrano il progetto preliminare, quello esecutivo, la presentazione della pratica edilizia e l'aggiornamento catastale a fine lavori.

I vecchi chiarimenti dettati a proposito del sismabonus ordinario – che si devono ritenere validi anche per chi sfrutta quello al 110% – indicano come detraibili tra le altre le spese «per la classificazione e la verifica sismica degli immobili».

Un caso che si sta ponendo in queste settimane riguarda le imprese e gli studi professionali chiamati a effettuare una valutazione di fattibilità da potenziali committenti. Se questa attività – magari a livello promozionale – viene fatturata solo in un secondo tempo facendola rientrare nell'importo complessivo dei lavori, la spesa diventa detraibile. Se però viene emessa subito una fattura, la questione si complica:

- se poi l'intervento non viene eseguito, non c'è dubbio che la spesa non sia detraibile;
 - se i lavori vengono fatti, magari da un soggetto diverso da quello che ha emesso la prima fattura, l'agevolazione è in bilico: dovrebbe trattarsi di una spesa «richiesta dal tipo di lavori», ma per avere certezza servirà probabilmente un interpellato.
- In attesa di indicazioni ufficiali è ragionevole ritenere «connesse», e quindi agevolate, anche le spese per l'analisi della regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile su cui si interviene. Non così, però, per le spese necessarie a regolarizzare o sanare abusi edilizi minori eventualmente presenti.

Tra le spese che al momento il Fisco non considera detraibili ci sono le percentuali ricaricate dagli amministratori di condominio. Nessuna agevolazione – per ora – anche per i costi finanziari, a partire dagli interessi pagati dai committenti su un eventuale prestito ponte.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

DENTRO E FUORI DAL 110%

1

SPESE DETRAIBILI

I vari adempimenti che il legislatore ha reso obbligatori per ambire al superbonus del 110% (Ape pre e post intervento, attestazioni tecniche e visto di conformità in primis) hanno per il contribuente un costo che, in base all'articolo 119 del Dl Rilancio, concorre a formare, nel rispetto dei limiti di legge, l'importo detraibile.

2

SPESE IN BILICO

È aperto il dibattito su quali altre spese possono essere considerate accessorie all'intervento edilizio e, quindi, concorrere anch'esse a cumularsi nel calcolo del bonus: onorari per studi di fattibilità, analisi sullo stato legittimo dell'unità (singola o condominiale), adeguamento catastale, consulenza, eccetera.

3

GENERAL CONTRACTOR

Va meglio inquirere il ruolo del general contractor dove questi si inserisce anche tra i pro del contribuente. In questa figura problematica l'identificazione di congruità deve essere oltre che l'esatta identificazione richiesto al contractor per ogni singola prestazione.

LA SITUAZIONE

Riaddebito del general contractor più gestibile se è «trasparente»

Asseverazione complicata (o impossibile) in caso di spese indistinte

Nel più ampio tema di quali spese possono essere considerate «accessorie» agli interventi meritevoli del 110% e possono, di conseguenza, cumularsi nel calcolo della detrazione – o, comunque, nell'importo cedibile o scontabile dal fornitore – è di estremo interesse comprendere cosa accade quando il rapporto con il contribuente è instaurato da un *general contractor*.

In una procedura complessa come quella disegnata dal Dl Rilancio per ottenere la super agevolazione del 110%, agli occhi del contribuente è assai appetibile la prospettiva di potersi avvalere di un unico soggetto che coordini le varie imprese chiamate a realizzare l'intervento e i diversi professionisti coinvolti nel rilascio della documentazione. E, infatti, le offerte sul mercato non mancano.

L'intervento di questa figura,

tuttavia, proprio per il superbonus non è stato ancora ben inquadrato dalla prassi. Ogni intervento, infatti, è dotato dei propri limiti di spesa o di detrazione, a cui si aggiungono anche i limiti specifici introdotti dal Dm Requisiti, che per le attestazioni e asseverazioni tecniche vanno individuati basandosi sul Dm Giustizia 17 giugno 2016 (contenente le tabelle per i corrispettivi negli appalti pubblici).

L'intervento del *general contractor* e dei margini applicati da quest'ultimo, «a valle» del costo applicato da imprese esecutrici e professionisti, rappresenta una spesa relativa all'intervento (e come tale potenzialmente detraibile) ma che difficilmente può essere compresa nelle attestazioni di congruità, rendendo peraltro tali asseverazioni non complete. In questo caso, inoltre, il destinatario delle fatture dei professionisti non è il contribuente, ma il *general contractor*, il quale le ribalta, spesso indistintamente sulla base degli accordi iniziali, sul contribuente stesso.

In attesa di chi

appare opportuna

può consistere in

• creare il collegar

prestazioni profes

buate, facendo sì

timo a costituire il

fatture di tali prest

contractor fa fattur

ne direttamente a

• tramite docum

giuntiva, renderi

scomposizione d

fatturato dal *gen*

tra le diverse com

do da permetter

lasciare l'attestaz

ità) del rispetto d

spesa e dei limiti

golo intervento, r

to" alle prestazio

di cui al citato L

giugno 2016.

La posta in gioc

vantaggi fiscali di

troppo alta per ris

procedure vengano

testate dagli orga