

Urbanistica 23 Novembre 2020

Bonus casa, calendario a più velocità: così i cantieri 2021 incrociano il 110%

Stampa

di Dario Aquaro e Cristiano Dell'Oste

In breve

Le agevolazioni applicabili l'anno prossimo: in molti casi un unico intervento coinvolgerà più detrazioni con regole e requisiti differenti

Calendari incrociati. La proroga dei bonus edilizi si intreccia quest'anno con due variabili inedite: il superbonus del 110% e la crisi economico-sanitaria da Covid-19. Chi sta progettando (o anche solo immaginando) interventi di recupero edilizio deve perciò considerare l'orizzonte delle agevolazioni disponibili. E se le detrazioni "tradizionali" vengono prorogate di 12 mesi dal disegno di legge di Bilancio, per il superbonus – già in vigore fino a fine 2021 – si prospetta una conferma al 2024 (richiesta da imprese e professionisti e avallata da gran parte delle forze politiche).

Tra complessità e scadenze varie

La detrazione del 110%, punto di partenza di ogni verifica di fattibilità, è però l'agevolazione più complessa da ottenere. Non solo perché richiede l'asseverazione di un tecnico con un'adeguata polizza Rc (sempre) e il visto di conformità (in caso di cessione o sconto in fattura). Ma anche perché impone un'analisi preliminare e una progettazione di alto livello. Sia per chi sceglie il superbonus in versione "eco" e deve migliorare l'intero edificio di due classi energetiche; sia per chi punta sulla versione "sisma".

I dati sulle pratiche ora in valutazione da parte di Unicredit – pur limitati a chi cede il bonus alla banca – offrono un primo spaccato della situazione. Oggi l'88% dei potenziali beneficiari sono privati, soltanto l'8% condomini e il resto imprese. Il che conferma la difficoltà di avviare gli interventi negli edifici plurifamiliari, dove il passaggio alla fase operativa può richiedere anche sei mesi, tra delibere di fatto rinviate dall'emergenza coronavirus, raccolta dei preventivi, permessi e altri passaggi burocratici (si veda Il Sole 24 Ore del 20 novembre).

È un argomento in più a favore di chi sostiene l'esigenza di spostare la scadenza del superbonus da fine 2021 a fine 2024. Ma, al tempo stesso, un elemento da annotare in rosso nel calendario di ogni professionista o proprietario. Perché il 110% si abbina quasi sempre ad altre detrazioni, per le quali si profila una conferma solo fino al 31 dicembre dell'anno prossimo. È il caso degli edifici in prevalenza non residenziali, come molti palazzi nei centri storici: gli appartamenti possono avere il 110%, mentre uffici e negozi devono ripiegare su altre agevolazioni (bonus facciate al 90%, ecobonus al 65% o detrazioni standard sui lavori al 50%).

Conferme brevi, interventi semplici

Il Ddl di Bilancio che il Parlamento approverà nelle prossime settimane – e rispetto al quale già si annunciano emendamenti in tema di bonus casa – conterrà la nona proroga della detrazione rafforzata sui lavori edilizi standard (il vecchio 36%, ora al 50%). Una tradizione che riguarda anche l'ecobonus del 50-65% e che, certo, non ha aiutato la pianificazione di interventi articolati e sistematici.

Il successo dello sconto fiscale "taglia-Irpef" è evidente: secondo le statistiche delle Finanze, nelle dichiarazioni dei redditi inviate nel 2019, quasi 10 milioni di persone fisiche hanno detratto una rata dei bonus casa (il 32,3% di chi ha presentato il 730 o il modello Redditi), cui si aggiungono 2,7 milioni di rate di ecobonus. Ma i rapporti annuali dell'Enea sulle detrazioni di efficienza energetica dimostrano che spesso si punta su interventi spot. Un dato su tutti: la riqualificazione globale di edifici, tra il 2014 e il 2019, ha raccolto solo lo 0,9% delle pratiche di ecobonus, mentre i due terzi dei lavori – il 65,5% – riguardano la sostituzione dei serramenti e l'installazione di schermature solari.

Agevolazioni da riordinare

È chiaro che una conferma del superbonus al 2024 – anche grazie alle risorse del Recovery Fund – darebbe maggiore serenità a chi sta immaginando oggi gli interventi. Ma servirà comunque grande attenzione nel combinare il calendario delle opere principali e accessorie.

Pensiamo al bonus mobili. La manovra lo prorogherà fino a fine 2021, ma resta la regola per cui può essere abbinato solo al bonus del 50% sulle ristrutturazioni. Inoltre, la conferma per altri 12 mesi farà sì che nel 2021 potrà acquistare gli arredi solo chi ha avviato i lavori da quest'anno in poi. Lo stesso vale per il bonus facciate, che verrà esteso al 2021: chi non farà in tempo, dal 2022 dovrà accontentarsi del vecchio 36% (unico a regime).

Tutto ciò a meno che non si intervenga con un allineamento delle scadenze e – magari – con il testo unico dei bonus casa invocato tra gli altri da commercialisti e ingegneri. Un testo che dovrebbe essere usato non solo per “copiare e incollare” le norme, ma per razionalizzarle. C'è da chiedersi, ad esempio, se abbia ancora senso il bonus per lavori combinati di eco e sismabonus introdotto alcuni fa con orizzonte pluriennale e in scadenza a fine 2021. L'Enea e il Mise hanno escluso che questi lavori siano “trainati” dal superbonus, perché andrebbero in cortocircuito con il 110 per cento.