

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

Pagina a cura di
Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste

Calendaro incrociati. La proroga del 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 sistemati.

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 del 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

Le agevolazioni disponibili

Opere e scadenza degli interventi agevolati dai bonus casa

● SI ● Dipende ● No ■ SCADENZA ATTUALE ■ PROROGA NEL DDL DI BILANCIO 2020 ■ PROROGA ANNUNCIATA O RICHIESTA

Icona	Nome	Descrizione	% Detrazione	Spesa Massima	Anni Recupero	Cessione o Sconto in Fattura	Scadenza
	RECUPERO EDILIZIO	Ristrutturazioni "generiche" indicate dall'art. 16-bis del Tuir. Compreso l'acquisto di abitazioni in immobili integralmente ristrutturati da imprese	50%	96.000	10	●	31/12/2020 31/12/2021
	BONUS MOBILI	Acquisto di arredi e grandi elettrodomestici abbinato al 50% per lavori edilizi	50%	10.000	10	●	31/12/2020 31/12/2021
	ECOBONUS ORDINARIO	Sostituzione finestre e caldaie, coibentazioni, pannelli solari termici, domotica, schermature solari e altri lavori ex legge 296/06 e articolo 14 del Dl 63/13	50-65%	da 46.154 a 153.846	10	●	31/12/2020 31/12/2021 <i>Su singole unità immobiliari</i> <i>Su parti comuni</i> 31/12/2021
	ECOBONUS POTENZIATO	Coibentazione in condominio che coinvolga almeno il 25% della superficie disperdente lorda	70%	40.000**	10	●	31/12/2021
	ECOBONUS POTENZIATO	Interventi in condominio che raggiungano almeno la qualità media prevista dal Dm Mise 26 giugno 2015	75%	40.000**	10	●	31/12/2021
	SISMABONUS	Lavori antisismici su edifici in zona sismica 1, 2 o 3. Compreso l'acquisto di immobili risistemati da imprese entro 18 mesi da fine lavori, ma con rogito entro il 31/12/2021	50-70-75-80-85%	96.000	5	●	31/12/2021
	ECO-SISMABONUS	Interventi combinati di ecobonus su parti comuni agevolati al 70 o 75% che determinino anche una riduzione di rischio sismico di una o due classi, su edifici in zona 1, 2 o 3	80-85%	136.000**	10	●	31/12/2021
	SUPERBONUS	Lavori trainati e trainati di miglioramento energetico. Lavori trainanti di sismabonus (compreso sismabonus acquisti) ed eventuale fotovoltaico trainato	110%	da 15.000 a 96.000	5	●	31/12/2021 31/12/2024 <i>Case popolari</i> 31/06/2022
	BONUS FACCIATE	Recupero e restauro - ma anche semplice tinteggiatura o pittura - di facciate esterne e balconi di edifici in zona urbanistica A o B	90%	Senza limite	10	●	31/12/2020 31/12/2021
	BONUS GIARDINI	Sistemazione a verde di giardini e aree pertinenziali di abitazioni e condomini	36%	5.000	10	●	31/12/2020 31/12/2021

Note: (*) Solo per i lavori indicati alle lettere a) e b) dell'articolo 16-bis del Tuir. (**) Moltiplicato il numero di unità immobiliari dell'edificio (la spesa relativa alla singola unità può essere superiore a tale importo)

CESSIONE A TERZI

Progettazione con la variabile del credito

La variabile del credito entra nella progettazione dei lavori agevolati. Non solo dal superbonus, ma anche dai bonus edilizi ordinari. La norma del decreto Rilancio che consente la cessione del credito e lo sconto in fattura (articolo 121) si applica alle spese sostenute nel 2020 e 2021, e quindi tiene già

asseverazioni evisti di conformità, come invece richiede il 110 per cento. Naturalmente, il prezzo d'acquisto sarà inferiore al valore nominale del bonus, nell'ordine del 78-82% secondo le diverse proposte commerciali; ● sconto del bonus in fattura, praticato direttamente dal fornitore,

delle detrazioni "tradizionali" (opportunamente confermate) non potrà che favorire le programmazioni dei cantieri, anche minori. In gioco c'è pure la sopravvivenza di tante imprese medio-piccole, che (oltre alle linee di finanziamento) puntano sul meccanismo della cessione generalizzata del

ancora agli inizi, nonostante le banche si siano mosse già da mesi sul fronte dell'acquisto dei crediti. Quanto ai lavori, stando ad esempio ai dati resi noti da Unicredit, il 67% delle richieste riguarda gli interventi di riqualificazione energetica (non solo da superbonus), il 16% la riduzione del rischio sismico,

vecchio 30% (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.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

conto della proroga delle detrazioni che arriverà con la legge di Bilancio.

Ciò significa che è possibile immaginare oggi la ristrutturazione di un appartamento nel 2021 (agevolato dal 50%) contando su tre opzioni:

- utilizzo diretto della detrazione in dichiarazione dei redditi (dieci rate a partire dal modello 2022 per le spese che saranno sostenute nel 2021);
- cessione del credito d'imposta a una banca (o a un qualsiasi altro soggetto privato) senza bisogno di

senza viste né asseverazioni (possibilità sulla quale peraltro il mercato sembra ancora tiepido).

Mercato ancora agli inizi

La cedibilità del credito relativo a tutti i bonus edilizi (tranne quelli per mobili e giardini) è una delle novità portate dalla norma sul 110 per cento. Una chance che potrà essere spinta ancora più in là proprio dalla proroga del superbonus. D'altra parte, la certezza di contare nei prossimi anni sulla trasferibilità

creato alle banche per acquisire commesse e clienti.

Dopo aver atteso il provvedimento attuativo, il modello e il portale per la comunicazione alle Entrate, le operazioni di cessione – così come ridisegnata dal Dl Rilancio – sono formalmente partite il 15 ottobre (termine di fatto slittato a inizio novembre per il superbonus in versione eco, che richiede il preventivo invio dell'asseverazione all'Enea, il cui portale è andato online il 27 ottobre). Si può quindi dire che il mercato sia

il 9% i lavori di ristrutturazione e l'8% il rifacimento delle facciate. Mentre la media del credito cedibile per pratica ricevuta – considerando privati, condomini e imprese – è pari a circa 113 mila euro.

Si tratta comunque di una taglia molto alta rispetto alla media storica dei lavori. Da statistiche delle Finanze, si può stimare infatti che la spesa media di chi sta detraendo il 50% sia 13.600 euro; quella di chi sta usando l'ecobonus ordinario 10.400 euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA