

Urbanistica 23 Novembre 2020

Superbonus, progettazione con la variabile del credito

di Dario Aquaro e Cristiano Dell'Oste
◀ Stampa

In breve

La norma del decreto Rilancio che consente la cessione del credito e lo sconto in fattura (l'articolo 121) si applica alle spese sostenute nel 2020 e 2021

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 (l'articolo 121) si applica alle spese sostenute nel 2020 e 2021, e quindi tiene già 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 asseverazioni e visti 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, senza visti 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 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 credito 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 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, 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.