

IL SUPERBONUS DEL 110% - 23
Il doppio limite alle spese

L'impiego di elementi ad alta tecnologia, che hanno un costo unitario dal potenziale superamento della capienza massima prevista. Da ver

La congruità penalizza i materiali innovativi

Luca Rollino

Il legislatore, in base a quanto previsto dall'articolo 14 del Dl 63/2013, ha previsto un doppio limite economico per i singoli interventi candidati a beneficiare del 110%:

1. ha limitato il prezzo della singola lavorazione, definendo la congruità del prezzo, tramite il ricorso a prezzi regionali o al prezzo Dei o, in casi estremi, all'analisi prezzi redatta da tecnico abilitato;
2. ha limitato la spesa massima agevolabile, definendo quindi la capienza dell'intervento, ponendo un limite di costo complessivo dell'intervento per ogni unità immobiliare interessata. Tale limite è comprensivo dei costi di esecuzione, dei costi delle spese professionali, dell'Iva e di tutti gli oneri accessori.

Poiché la capienza totale per intervento su un edificio è legata al solo numero di unità immobiliari che lo costituiscono, il meccanismo di verifica congruità/capienza economica finisce per essere premiante per quegli edifici caratterizzati da molte unità immobiliari di piccole dimensioni, sui quali sono richiesti interventi di riqualificazione svolti con tecniche e tecnologie tradizionali.

Limiti ai materiali innovativi

L'impiego di elementi e materiali molto innovativi, che hanno un costo unitario particolarmente oneroso, è limitato dal potenziale superamento della capienza massima prevista, con un saldo monetario a carico del committente per la quota eccedente.

Analogamente potrebbe avvenire qualora le unità immobiliari siano molto grandi (approssimativamente superiori ai 90-100 metri quadrati di superficie utile): in tale caso, anche intervenendo con soluzioni a basso costo congruo, la capienza potrebbe essere superata e l'integrazione monetaria sarebbe necessaria per saldare i fornitori e le imprese esecutrici.

Questa situazione è stata acuita dalla pubblicazione dei decreti del ministero dello Sviluppo economico: avendo imposto dei limiti di spesa più bassi (dando una interpretazione forzata di quanto previsto dall'articolo 119 del Dl Rilancio), è stata ridotta la capienza complessiva degli interven-

ti trainati, e, quindi, dell'intera operazione di riqualificazione energetica. È quindi molto utile, nella fase iniziale di analisi della fattibilità tecnico economica preliminare, analizzare attentamente tutti i vari scenari.

Le altre opportunità

Non è infatti escluso che, in determinate condizioni, sia maggiormente conveniente il ricorso ad altre aliquote di detrazioni (65%-70%-75% dell'ecobonus, 90% del bonus facciate o 80%-85% eco-sismabonus), che hanno limiti di capienza decisamente più consistenti. Il legislatore, diversamente rispetto al caso del superbonus in versione sisma, ha infatti imposto dei requisiti di accesso più ambiziosi rispetto al passato. Infatti, all'interno del meccanismo degli interventi trainati e trainanti, ha stabilito un doppio riferimento per i parametri tecnici che devono essere rispettati:

- i requisiti "ordinari", definiti dagli Allegati E, F, G e H del Dm Requisiti, che devono essere garantiti per tutti gli interventi che fruiscono delle detrazioni previste per le spese sostenute per il miglioramento dell'efficienza energetica;
- i requisiti "ultra ordinari", ovvero quelli richiesti per il superbonus, consistenti nel raggiungimento del duplice salto di classe energetica, necessario per ottenere il 110% e aggiuntivo rispetto al garantire le prestazioni tecniche "ordinarie" previste per la fruizione dell'Ecobonus.

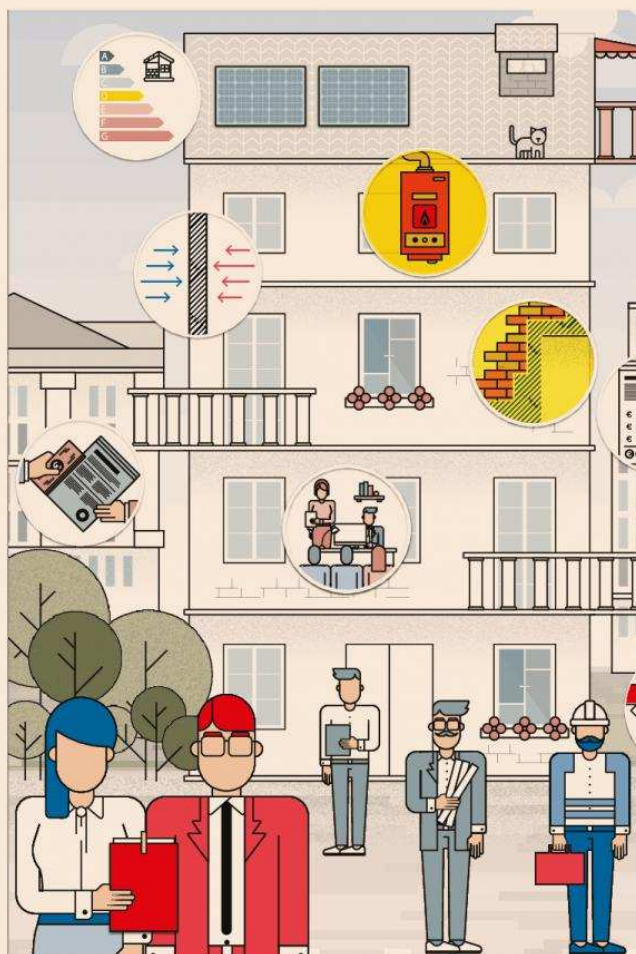
La necessità di rispettare entrambe le richieste per l'accesso al 110% costringe a una attenta analisi iniziale, in fase di concept dell'intervento, per capire se convenga puntare all'aliquote più alta, o limitarsi a una aliquote più bassa, ma più conveniente da un punto di vista economico.

In aggiunta, chi voglia fruire del superbonus deve ottenere l'asseverazione telematica da un tecnico abilitato e, se vuole cedere il credito o utilizzare lo sconto in fattura, dovrà acquisire anche il visto di conformità. Entrambe queste operazioni, pur rientrando nell'insieme delle spese agevolate, incrementano ulteriormente il costo complessivo dell'operazione e vanno a erodere la capienza massima fruibile.



L'appuntamento
 Proseguono gli approfondimenti che due volte alla settimana (il martedì e il venerdì) saranno dedicati ad analizzare casi concreti legati all'applicazione del nuovo superbonus.

Le rilevanti spese professionali vanno a incidere sui tetti di spesa a danno di quelle per i lavori veri e propri



IL CASO

Ecobonus, attrazione con limiti

Luca De Stefanis

Il principio di attrazione degli interventi di categoria inferiore a quelli di categoria superiore, previsto per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e per il sismabonus si applica anche all'ecobonus. Pertanto, la detrazione può aumentare per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, se sono necessari per effettuare gli interventi per il risparmio energetico qualificato.

L'agenzia delle Entrate ha chiarito che non sono agevolati con la detrazione maggiore gli interventi minori non direttamente «interessati dall'intervento di riqualificazione» energetica, in quanto il principio di attrazione si applica solo «per i costi strettamente collegati alla realizzazione e al completamento dell'intervento agevolato».

Con la circolare 31 maggio 2007, n.

36/E, l'agenzia delle Entrate ha chiarito che tra le spese ammesse alla detrazione dell'ecobonus (per il 50-65%) possono essere comprese «anche quelle sostenute per le opere edilizie funzionali alla realizzazione dell'intervento di risparmio energetico». Il concetto è stato ribadito anche nella circolare dell'8 luglio 2020, n. 19/E.

Questa interpretazione è in linea con quella contenuta nella risoluzione dell'agenzia delle Entrate 7 luglio 2008, n. 283/E, la quale prevede la sostituzione dell'impianto di riscaldamento esistente, funzionante a radiatori e caldaia a gas, con un impianto radiante a pavimento. In particolare, le spese da sostenere riguardano la manodopera per la dismissione del vecchio pavimento, il carico e il trasporto in discarica del materiale del vecchio pavimento, gli oneri della discarica, la fornitura e la posa in

opera di tutti i materiali dell'impianto radiante e delle relative componenti: i collettori, dei battenti, dei battenti per accoppiare le porte interne in legno all'altezza del nuovo, i tinte, i teggiatura di queste saranno sporcati. Per la risoluzione 7/18/E, il beneficio fiscale, ad esempio, per le spese per tutti i pavimenti, né per la dismissione e il materiale relativo al vecchio. L'individuazione della detrazione maggiore «questo intervento effettuato da un tec