

undefined

**Le novità della manovra:
gli incentivi all'edilizia**

La legge di Bilancio allunga la validità del superbonus di 6-12 mesi, allenta i vincoli sulle unità immobiliari indipendenti e sugli edifici plurifamiliari con un unico titolare

Il decollo del 110% alla prova dei fatti tra modifiche 2021 e cessione crediti

Pagine a cura di
Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste

Dalla teoria alla pratica c'è un bel salto, quando si parla di superbonus. I cantieri partiti sono ancora pochi rispetto al potenziale in gioco, e molti operatori sperano che le proroghe e le modifiche in arrivo con la manovra 2021 rilancino l'agevolazione.

La legge di Bilancio ora in fase di approvazione spinge il 110% avanti di altri sei mesi, fino al 30 giugno 2022. Con un'estensione a tutto il 2022 per i condomini che alla fine di giugno avranno già completato il 60% dei lavori (si veda l'articolo a fianco). La manovra allenta inoltre alcuni dei vincoli che hanno fatto più discutere. Ad esempio, un'unità immobiliare potrà essere considerata indipendente se ha tre impianti su quattro di proprietà esclusiva, tra luce, acqua, gas e riscaldamento. E non saranno più esclusi gli edifici plurifamiliari fino a quattro unità di un unico proprietario (o in comproprietà).

Ma è chiaro che il successo del superbonus dipenderà - oltre che da questi correttivi - dal funzionamento della cessione del credito d'imposta.

Avvio lento, offerte in aumento

Nelle ultime settimane, banche, poste e altri operatori hanno via via migliorato le offerte per l'acquisto dei bonus. Arrivando fino al 105% della spesa ammessa al superbonus e all'89% della detrazione per gli altri bonus edilizi. Un chiaro segno d'interesse, anche se si tratta di proposte da valutare alla luce dei requisiti richiesti (apertura del conto corrente, acquisto di polizze, contratti di fornitura energetica e così via).

Le prime impressioni degli addetti ai lavori, comunque, confermano un avvio lento. Fino a metà dicembre, ad esempio, il Caf Adl aveva gestito 321 pratiche di comunicazione alle Entrate. Di queste, 149 per la cessione del credito e 172 per lo sconto in fattura. Delle cessioni, nessuna riguarda il 110%, metà si riferisce al bonus ristrutturazioni e il resto si divide tra ecobonus e bonus facciate. «Inizialmente non è stato capito, ma ora il bonus facciate va forte, perché consente di cantierare capotti termici, anche condominiali, con spese tecniche e tempi inferiori rispetto al 110%», commenta Paolo Conti, direttore del Caf Adl.

Il valore medio del bonus ceduto è di 27.972 euro: più del doppio dei 13.200 euro di spesa media per le ristrutturazioni (da Statistiche fiscali), ma meno del tipico investimento da superbonus. «Pesa la complessità del 110%, soprattutto per la mole di documentazione richiesta da alcune banche e la

cautela dei tecnici di fronte alle responsabilità», commenta ancora Conti.

Condomini ancora in ritardo

La macchina più lenta è quella dei condomini, specie in tempi di pandemia. In media, da quando si comincia a studiare l'intervento fino alla firma dell'appalto con l'impresa passano 4-5 mesi. E poi c'è il cantiere, che può durare da due mesi a un anno. È vero che fin dal 1° Agosto si è cercato di rendere più semplici le teleassemblee e le delibere sul 110% (basta la maggioranza dei presenti e 1/5 dei millesimi), ma i problemi restano. A partire dai dubbi sulla legittimità di votare la cessione di tutte le quote. Non a caso, l'associazione di amministratori Anaci raccomanda di non deliberare la cessione, a meno che non sia all'unanimità, ma di raccogliere le singole adesioni.

Sempre in tema di cessione, la manovra 2021 consente ora di imputare - con lo stesso quorum - l'intera spesa per il 110% solo ad alcuni condomini. Creando così i presupposti perché i più attivi si facciano promotori dell'operazione.

Le difficoltà di avviare i lavori negli edifici plurifamiliari sono confermate dalle banche. Le richieste di cessione giunte finora a Intesa Sanpaolo, ad esempio, vengono per il 50% dai privati, per il 40% dalle imprese e solo per il 10% dai condomini. Si tratta dei clienti che sono andati in filiale, si sono registrati sulla piattaforma di Deloitte e hanno iniziato a caricare i documenti utili in base allo stato di avanzamento dei lavori. Circa il 60% delle domande riguarda il superbonus; per il resto, spiccano il bonus facciate e i singoli interventi di ecobonus (il cambio degli infissi e la combinazione caldaia/pannello solare). Diversi anche gli importi medi: 80mila euro per le case indipendenti, 200mila per i condomini e 140mila per le imprese (coinvolte sia per le case singole che per edifici plurifamiliari).

Equilibrio difficile per lo sconto in fattura

Più indietro - rispetto alla cessione - appare lo sconto in fattura. Secondo i dati del Caf Adl, ad esempio, è usato soprattutto per l'installazione di caldaie, con un importo medio di 1.782 euro.

«Lo sconto in fattura al momento penalizza le imprese, che sono costrette a farsi carico degli oneri finanziari di tutta l'operazione», spiega Claudio Carpentieri, responsabile del dipartimento Politiche fiscali di Cna. Dopo aver "scontato" il bonus al committente, infatti, le aziende devono farsi finanziare dalla banca in attesa che il credito d'imposta maturi e possa essere ceduto all'istituto di credito, cessione che comunque avverrà a un corrispettivo inferiore al valore nominale del bonus.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le alternative per l'utilizzo dei bonus casa nel 2021: sei simulazioni

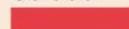
Interventi edilizi agevolati e confronto tra uso diretto della detrazione, cessione del credito d'imposta e sconto in fattura. Esempi riferiti alle norme previste per il 2021 secondo l'ultima versione del Ddl di Bilancio ora all'esame del Parlamento



Riqualificazione

Intervento di miglioramento energetico su abitazione monofamiliare: coibentazione delle pareti esterne, sostituzione delle finestre e della caldaia con modello a condensazione

80.000



88.000



SPESA
PER I LAVORI
In euro

BONUS
FISCALE
In %

VALORE NOMINALE
DEL BONUS
In euro

Utilizzo diretto

RECUPERO SINGOLA
RATA DI
DETRAZIONE

5
anni 17.600
euro



VALORE BONUS
ATTUALIZZATO*
In euro

85.395



Cessione del credito

CORRISPETTIVO
DA CESSIONE
In euro

81.600



CORRISPETTIVO DA CESSIONE
CON PRESTITO PONTE AL NETTO
DEGLI ONERI FINANZIARI
In euro

79.200



Sconto in fattura

VALORE DELLO SCONTO
PRATICO DAL FORNITORE
In euro

76.000



Nota: (*) valore reale del bonus calcolato con un'inflazione dell'1% annuo.