

undefined

Il rompicapo del 2022.

Per chi andrà ai supplementari le spese saranno detraibili in 4 anni anziché in 5. Da valutare i riflessi sul prezzo d'acquisto dei bonus



PROROGA LUNGA MA NON PER TUTTI

Il nuovo extra-time dipende dall'avanzamento del cantiere

Giorgio Gavelli

Per pagare i lavori da superbonus c'è tempo fino al 30 giugno 2022, ma a determinate condizioni si potrà arrivare anche a fine 2022. La "quadratura del cerchio" sulla proroga della maxi-detrazione del 110% non si presenta di facile lettura.

In primo luogo, vengono aggiunti sei mesi di tempo (rispetto alla scadenza di fine 2021) per i vari interventi superagevolati previsti dall'articolo 119 del Dl Rilancio 34/20; pasticciando un po', tuttavia, sulla conferma per l'installazione degli impianti fotovoltaici di cui al comma 5. Per Iacp (case popolari) e soggetti assimilati il termine ordinario del periodo agevolato passa invece dal 30 giugno al 31 dicembre 2022.

In parallelo – presumibilmente per i vincoli imposti dalla rendicontazione del Recovery plan – per le spese sostenute nel 2022 si accorcia la ripartizione della detrazione: da cinque a quattro anni (sempre con rate uguali tra loro).

Per i soli interventi dei condomini (e degli edifici multifamiliari a proprietario unico con non più di quattro unità immobiliari), per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati eseguiti lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, il superbonus spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022 (analogo slittamento di sei

mesi – quindi al 30 giugno 2023 – viene inserito per le case popolari).

Un cantiere da «misurare»

Quest'ultima è la modifica cui bisognerà fare maggiore attenzione (sempre che non venga annullata dall'auspicata ulteriore proroga). Infatti, il limite del 60% non è calcolato sulla spesa sostenuta, ma sullo stato di avanzamento dei lavori (Sal): per cui potrà fruire di sei mesi in più anche il condominio che, in teoria, al 30 giugno 2022 non ha ancora pagato nulla (o molto meno del 60% delle spese totali), ma può vantare un Sal pari, almeno, al 60% del totale dell'intervento.

È opportuno chiedersi sin da ora come andrà certificato il raggiungimento di questa percentuale; e cosa accadrà se eventi accidentali o imprevisti comporteranno a posteriori un incremento di lavori tale da abbassare di fatto la percentuale di Sal al 30 giugno. L'attestazione del Sal spetterà presumibilmente al tecnico abilitato di cui al comma 13 dell'articolo 119 (con aggiornamento del modello del MISE), e (ove rilasciata in buona fede) si può pensare che essa avrà validità anche in caso di modifiche impreviste, giunte in seguito.

Ripartizioni e nuovi conti

L'altra questione da valutare con molta cautela è la riduzione a quattro

anni per dividere la detrazione per le spese pagate nel 2022 (relative o meno a lavori destinati a fruire della proroga al 31 dicembre).

Grazie a una modifica apportata all'articolo 121 del Dl Rilancio, anche per le spese da superbonus sostenute nel 2022 vengono consentite le opzioni della cessione del credito e dello sconto in fattura. Tuttavia, a fine 2021 i contribuenti dovranno aggiornare i propri calcoli di convenienza. Chi vorrà detrarre direttamente il bonus, dovrà infatti tener conto che l'imposta annua necessaria ad assicurare la capienza della detrazione passa dal 20% al 25% della spesa agevolata.

Non sarà raro, quindi, assistere all'anticipo di qualche pagamento nel 2021 (in modo da fruire della ripartizione quinquennale). Oppure sfruttare la detrazione per le spese pagate nel 2020 e nel 2021, cedendo a terzi il credito (o richiedendo lo sconto in fattura) per i costi "targati" 2022.

Sul fronte finanziario, ai fini della cessione, accorciare di un anno la "spalmatura" del credito d'imposta dovrebbe portare il mercato a riconoscere un valore maggiore rispetto a quello attuale ("tarato" sui cinque anni). Anche se, ovviamente, sul calcolo influiranno anche i tassi di interesse previsti e l'equilibrio tra domanda e offerta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA