

undefined

IL SUPERBONUS DEL 110% - 32
Le novità della manovra

Retroattività, massimali e clausole: chiariti i paletti per le assicurazioni
 Nella legge di Bilancio molte altre correzioni all'impianto dell'agevolazione

Superbonus, polizze valide ma serve la verifica

Saverio Fossati
 Giuseppe Latour

Ennesime correzioni (questa volta quasi tutte a favore del contribuente) al superbonus nella legge di Bilancio 2021 (legge 178/2020), che si è quasi sovrapposta alla circolare 30/E dell'agenzia delle Entrate, senza però creare nodi inestricabili. Una delle novità più consistenti riguarda le assicurazioni: viene detto in maniera finalmente esplicita che i professionisti, per rilasciare attestazioni e asseverazioni, non dovranno sottoscrivere una nuova polizza rispetto a quella che già hanno per legge.

La legge di Bilancio individua dei paletti da verificare per rispettare gli obblighi legati al 110%: i contratti non devono prevedere esclusioni relative ad attività di asseverazione; devono indicare un massimale non inferiore a 500mila euro, «da integrare a cura del professionista ove si renda necessario»; devono garantire un'ultrattività (devono cioè coprire richieste di risarcimento successive alla scadenza del contratto), pari ad almeno 5 anni in caso di cessazione di attività e una retroattività (copertura per gli errori posti in essere prima della firma del contratto), pari anch'essa ad almeno cinque anni, a garanzia di asseverazioni effettuate negli anni precedenti.

In alternativa, nel caso in cui il contratto non rispetti questi requisiti, il professionista potrà optare per una polizza nuova, con un massimale adeguato al numero di attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi

degli interventi e, comunque, non inferiore a 500mila euro, senza interferenze con la propria polizza di responsabilità civile.

Oltre la proroga

Ci sono poi numerosi altri interventi, tutti virati sull'articolo 119 del Dl 34/2020, a cominciare dalla proroga al 2022 e dalla detrazione spalmabile in quattro anni anziché in cinque per le spese sostenute in quell'anno (farà fede la data del bonifico bancario). Proroga che si fermerà al 30 giugno 2022 per condomini e al 30 giugno 2023 per gli Iacp.

In particolare, per i sei mesi in più per i condomini, è fissato un requisito particolare: che almeno il 60% dei lavori sia stato eseguito entro il 30 giugno 2022. Si tratta di un dato difficile da definire, perché la legge parla di «intervento complessivo» e, supponendo che ci si riferisca al costo dell'intervento stesso, si deve far riferimento al preventivo. Certo, è un problema delicato dimostrare l'esecuzione del 60% dell'intervento al 30 giugno 2022. Inoltre, se si resta nell'ambito della spesa sostenuta, a far fede saranno i bonifici parlanti. Del resto, sarebbe complicato definire quella percentuale in base ad altri criteri, come la quantità di superficie coibentata o di impianti rinnovati.

Molto utile anche l'estensione del superbonus alla coibentazione del tetto e agli interventi per superare le barriere architettoniche (si veda «Il Sole 24 Ore» del 5 gennaio scorso).

Anche l'escamotage giuridico per

costringere i condomini riottosi (magari perché convinti di fare un miglior investimento con la detrazione quinquennale) alla cessione del credito potrebbe rivelarsi la chiave di volta per sbloccare i rapporti con banche e imprese (si veda «Il Sole 24 Ore» del 23 dicembre scorso). Si prevede infatti che solo alcuni condomini possano accollarsi tutti i pagamenti e quindi cedere tutto il credito.

Case collabenti e senza Ape

Ricca di opportunità (con qualche dubbio) è poi la disposizione che prevede che siano ammessi al superbonus anche gli edifici privi di Ape perché senza tetto e/o sprovvisti di uno o più muri perimetrali, purché a fine lavori (che devono comprendere anche il cappotto termico) raggiungano una classe energetica in fascia A. Questa sembra essere la via per ricostruire un edificio collabente, facendo a meno dell'Ape «originaria».

Le palazzine con parti comuni

La legge di Bilancio affronta anche il tema degli edifici con più unità immobiliari ma con unico proprietario, consentendo di beneficiare del superbonus su edifici composti da due a quattro unità dello stesso proprietario (o comproprietari). È stato quindi superato da una norma specifica l'ostinato rifiuto delle Entrate. Resta da definire il concetto di «unità» (che comprende anche quelle non abitative). Infine, vengono introdotti limiti di spesa, agganciati alla tipologia di edificio, per l'installazione di colonnine di ricarica di veicoli elettrici.



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

Proroga al 30 giugno 2022
Sei mesi in più per i condomini ma solo se i lavori sono almeno al 60%



Gli enti ecclesiastici potrebbero però costituire strutture con i requisiti per usufruire dell'agevolazione

I REQUISITI

Unità collabenti, serve l'iscrizione al catasto

Quattro requisiti per ottenere il superbonus in un'operazione di demolizione e ricostruzione, con messa in sicurezza antisismica, di un edificio collabente (con pertinenza) trasformato in unità residenziale. A illustrarli è l'interpello 17/2021, pubblicato ieri dall'agenzia delle Entrate.

Qui si spiega che l'intervento di demolizione e ricostruzione deve rientrare tra quelli di ristrutturazione edilizia del Dpr 380/2001 e che questa circostanza deve risultare dal titolo amministrativo legato all'intervento. Inoltre, gli interventi antisismici devono essere tra quelli collegati al superbonus e gli immobili devono essere iscritti nel catasto dei fabbricati alla data di richiesta del titolo abilitativo dell'intervento. Se vengono rispettati tutti questi paletti, sarà possibile fruire delle agevolazioni.



ONLINE
 Gli approfondimenti degli esperti sul superbonus del 110% anche online sul sito [ilssole24ore.com](https://www.ilssole24ore.com)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA