

PROCEDURE E VINCOLI

Dal progetto agli accrediti il nodo dei costi indetraibili

Alessandro Borgoglio

Il primo passo da compiere per avviare i lavori col superbonus non può che essere uno studio iniziale di fattibilità. I tecnici individuati dovranno raccogliere le esigenze per il caso specifico e suggerire le varie opzioni possibili, precisando sia quali sono gli interventi ammissibili e necessari sia quale possa essere la spesa che rimane fuori dall'agevolazione fiscale.

Poiché l'edificio deve compiere il doppio salto di classe energetica per poter accedere al superbonus, in genere non è sufficiente che i lavori consistano – ad esempio – nella mera sostituzione della caldaia, anche se questo è un intervento di per sé ammissibile e trainante il 110%. Il tecnico incaricato della valutazione suggerirà quindi le ulteriori opere da realizzare per compiere il doppio salto, come il cappotto termico, anche parziale, e/o la sostituzione dei serramenti.

Il mito del 110% «totale»

È inoltre ancora diffusa la convinzione che il superbonus possa consentire la ristrutturazione integrale della casa a zero spese. Ma questo non è sempre vero. E se soltanto gli interventi antisismici consentono di includere nel 110% – quali opere di completamento necessarie – anche la manutenzione ordinaria o straordinaria (rifacimento delle pareti esterne e interne, dei pavimenti, dei soffitti, dell'impianto idraulico ed elettrico, eccetera), gli interventi energetici, che probabilmente saranno i più diffusi, non permettono invece di fruire sempre e comunque del superbonus. L'isolamento del tetto, ad esempio, pacificamente ammesso al 110%, richiede per gli edifici alti l'installazione della cosidd-

un sistema di ventilazione meccanica centralizzata, che in genere non è agevolato al 110 per cento.

Tra i costi da mettere in conto – e che ovviamente non rientrano tra quelli detraibili al 110% – ci sono poi tutti quelli delle pratiche per sanare eventuali abusi edilizi (in presenza dei quali non è possibile avvalersi di alcun bonus fiscale). È però assai frequente che negli edifici più datati sussistano (spesso piccoli) abusi edilizi, che vanno necessariamente sanati prima dell'avvio dei lavori, con un conto da saldare al Comune che può salire anche a migliaia di euro per una semplice tettoia. Peraltro, per avere tutte le carte in regola, è opportuno che sussista non solo la conformità urbanistica, ma anche quella catastale.

Ape, Sal e comunicazioni

Una volta decisi gli interventi da realizzare sull'edificio, prima di iniziare i lavori è necessaria la reda-

zione dell'Ape, da confrontare con quella post lavori per verificare il doppio salto di classe energetica. Ma c'è un'eccezione: gli edifici vecchi o fatiscenti che sono sprovvisti di muri perimetrali e/o del tetto, pur ammessi al superbonus, non possono infatti avere un'Ape iniziale; quindi in questi casi sarà sufficiente l'attestato energetico finale, che certifichi il raggiungimento almeno della classe A1.

Ultimo passaggio – prima di scegliere l'eventuale istituto con cui stipulare l'accordo di cessione del credito – è la definizione delle fasi dell'intervento. Per i progetti più complessi è necessario stabilire dei pagamenti per stato di avanzamento lavori (Sal), cedibili ovviamente come credito d'imposta; ma sono ammessi al massimo due Sal, ciascuno dei quali non potrà essere inferiore al 30% dei lavori complessivi. Inoltre, per ogni Sal occorre la relativa asseverazione del tecnico e il visto di conformità sulla comunicazione di cessione del credito.

Qualora necessario, gli istituti di credito possono fornire la liquidità per gli interventi con finanziamenti "ponte" (si veda l'articolo in basso), che vengono erogati non solo ai condomini, ma anche ai privati. Con queste somme viene quindi eseguito il pagamento delle fatture ai fornitori e le spese vengono così inserite nelle asseverazioni relative ai vari Sal, ottenendo infine il visto di conformità sulla comunicazione di cessione del credito. Dopo che la cessione diventa "visibile" sul portale delle Entrate, gli istituti acquisiscono il credito e chiudono il finanziamento ponte. E così per gli altri Sal sino a quello finale.

La comunicazione di cessione del credito dev'essere invitata alle Entrate, da parte di chi appone il visto o dell'amministratore, entro il

LE SCADENZE

31 marzo

Comunicazione per la precompilata

Ai fini dell'elaborazione della dichiarazione precompilata, entro il 31 marzo (non più il 16, dopo la proroga di venerdì) gli amministratori di condominio devono inviare alle Entrate i dati relativi alle spese per interventi edilizi agevolati sostenute nel 2020

31 marzo

Comunicazione per la cessione o lo sconto in fattura

Anche il termine per comunicare online l'opzione per sconto in fattura e cessione del credito, in

detta "linea vita" anticaduta, che però è agevolabile con detrazione solo al 50%; così come in un edificio super-coibentato è necessario

relazione alle spese sostenute nel 2020, è stato spostato al 31 marzo (dal 16 marzo precedente)

16 marzo dell'anno successivo alle spese (termine prorogato quest'anno al 31 marzo 2021).

© RIPRODUZIONE RISERVATA