Bonus casa e 110%: tutti i freni agli sconti

I nodi applicativi. Cresce il pressing degli addetti ai lavori per semplificare le regole su conformità, limiti di spesa, procedure e requisiti delle opere

Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste

Limiti di spesa, lavori agevolati, edifici ammessi, mercato delle cessioni. Mentre nel *recovery plan* si aspetta l'ultima parola sulla proroga del superbonus al 2023, le richieste di semplificazione – arrivate da più parti – portano alla luce le incongruenze e i problemi applicativi dei bonus casa. Che non si fermano al 110%, ma investono le detrazioni ordinarie.

Anni di proroghe e modifiche hanno generato una disciplina sparpagliata tra decreti legge e manovre finanziarie, a volte poco coerente.

Due esempi su tutti. Perché il bonus mobili – appena aumentato a 16mila euro di spesa massima – si può abbinare solo alla detrazione del 50% (o al sismabonus) e non all'ecobonus? E perché le barriere architettoniche si possono eliminare con il 110% se si fa un intervento di superbonus in versione "eco", ma non antisismico?

Molti inconvenienti nascono dalla cattiva abitudine di non fare mai ordine tra i bonus. L'arrivo del 110%, per esempio, ha lasciato inalterati i vecchi ecobonus al 70 e 75% in condominio, introdotti cinque anni fa, che oggi impallidiscono al cospetto del superbonus.

In altri casi, ci sono effetti a cascata. Proprio l'arrivo del 110%, infatti, ha spinto il Governo a varare il Dm Requisiti, che era previsto fin dal 2013 (dal Dl 63), ma di cui ci si era ormai dimenticati. Il Dm con i nuovi standard di prestazione, però, influenza anche le regole applicative dell'ecobonus ordinario (quello al 50 e 65%, per intenderci) e del bonus facciate quando include lavori di coibentazione.

Non c'è da stupirsi allora che imprese e professionisti tornino a chiedere un pacchetto di semplificazioni, partendo proprio dal 110 per cento. Nei giorni scorsi, il grosso dell'attenzione si è concentrato sullo "stato legittimo dell'immobile", cioè sulla necessità che eventuali abusi edilizi vengano sanati prima dell'avvio dei lavori agevolati. «Occorrerà trovare un punto di equilibrio tra semplificazione delle procedure e lotta all'abusivismo», ha dichiarato giovedì scorso in Senato il ministro della Transizione ecologica, Roberto Cingolani, che si è impegnato a discutere del tema con le Infrastrutture.

L'esperienza di questi primi mesi di superbonus dimostra che spesso la complicazione delle regole e l'incertezza rendono difficile la pianificazione degli interventi e la gestione delle procedure. Ci sono committenti che faticano a trovare progettisti e imprese che rincorrono gli asseveratori. Un passaggio, quello dell'asseverazione, fondamentale anche prima della fine dei lavori, per potere cedere il 110% per singoli Sal: proprio giovedì 15 aprile si chiude la finestra per comunicare la cessione dei bonus 2020.

La semplificazione, a ogni modo, dovrà andare di pari passo con istruzioni tempestive e norme stabili nel tempo. Basti pensare che la legge di Bilancio 2021 ha esteso il superbonus agli edifici posseduti da un unico proprietario, purché composti da non più di quattro unità immobiliari, ma ancora oggi non si sa se nel conto vadano inserite anche le pertinenze (e come ciò si rifletta sul limite di spesa).

Ancora peggio è andata con la nozione di «unità indipendente»: assente dal testo del Dl Rilancio (19 maggio 2020), è stata aggiunta in conversione (19 luglio), meglio precisata con la conversione del Dl Agosto (14 ottobre) e di nuovo ritoccata con la manovra (1° gennaio 2021). Senza contare le istruzioni di Entrate e Mise nel frattempo emanate e riviste.

Le modifiche a getto continuo, inoltre, vanno spesso ad aggravare incongruenze già presenti da tempo. A partire dai differenti limiti di spesa agevolata per lavori identici, o quasi: il cambio della caldaia e delle finestre oggi possono andare dal 50 al 110% (con tetti di spesa, requisiti e procedure differenti); l'isolamento termico delle pareti può avere addirittura il 50, 65, 70, 75, 90 o 110 per cento. Anche il perimetro degli edifici ammessi (abitativi e non) e delle zone di ubicazione presenta grandi differenze e può produrre risultati incomprensibili per i cittadini: ad esempio, per una tinteggiatura esterna, una villetta monofamiliare è agevolata al 90% se in zona urbanistica B; in zona C non riceve invece nulla, ma se è bifamiliare ha il 50% (condominio minimo).

Anche l'orizzonte temporale è un fattore chiave. Tutti si aspettano la proroga del superbonus al 2023. Ma intanto il 110% è l'unica detrazione già prevista fino al 30 giugno 2022 (fine 2022 a certe condizioni), grazie ai fondi europei, mentre le altre scadono nel 2021. Anche se ci sono banche che, per prudenza, preferiscono attendere l'approvazione definitiva del *recovery plan* prima di impegnarsi ad acquistare i crediti per lavori da svolgere nel 2022.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA CESSIONE

L'appuntamento
Giovedì 15 aprile scade il termine (prorogato due volte) per comunicare alle Entrate le opzioni di cessione del credito o sconto in fattura relative alle spese sostenute nel 2020 e che danno diritto alle detrazioni edilizie: superbonus e agevolazioni ordinarie (tranne i bonus mobili e giardini)

Il nodo dei Sal
Per cedere il credito d'imposta occorre almeno uno stato avanzamento lavori del 30 per cento. Chi non è ancora arrivato a questa soglia, può solo usare direttamente la detrazione. Nessun problema per chi l'ha raggiunta già nel 2020, mentre coloro che arrivano al 30% solo nel 2021, in assenza di chiarimenti ufficiali e a titolo prudenziale, non possono perfezionare la cessione

IL QUADRO

Alcune delle principali criticità e incongruenze nella disciplina dei bonus casa

1 CALENDARIO DEI BONUS

Sono attualmente confermati fino al 31 dicembre 2021 tutti i bonus ordinari (50%, ecobonus, bonus facciate, sismabonus, bonus mobili e bonus giardini). Il superbonus ora ha scadenze più lunghe, finanziate con il Recovery Fund: 30 giugno 2022, che per gli edifici plurifamiliari può diventare 31 dicembre 2022 e per le case popolari 30 giugno 2023. Uno stesso cantiere, però, coinvolge spese agevolate da entrambi i tipi di detrazione, con problemi di pianificazione fiscale e dei lavori.

BONUS INTERESSATI

EDIFICI INTERESSATI

2 MODALITÀ DI PAGAMENTO

Per tutti i lavori edilizi occorre un bonifico "tracciabile". La causale del bonifico (ristrutturazioni o risparmio energetico) è ormai di fatto ininfluente: se viene sbagliata è un errore formale e per il bonus facciate e il superbonus non sono state neppure previste causali aggiornate. Restano difformità tra i metodi di pagamento utilizzabili: per il bonus mobili è sufficiente il bonifico ordinario e sono ammesse carte e bancomat. Per il bonus giardini, oltre a questi metodi, va bene anche l'assegno.

BONUS INTERESSATI

EDIFICI INTERESSATI

3 LIMITI DI SPESA VARIABILI

Spesso gli stessi lavori rientrano in sconti diversi, con limiti di spesa diversi, a parità di caratteristiche. Ad esempio, lo stesso cappotto termico su una casa unifamiliare è agevolabile con ecobonus ordinario 65% (92.307 euro di spesa massima), bonus facciate 90% (nessun limite), 110% come lavoro trainante (50.000 euro) o trainato (54.545 euro). Per il 110% va sempre verificata la congruità delle spese, per l'ecobonus e il bonus facciate solo se i lavori sono iniziati dopo il 6 ottobre 2020 (Dm Requisiti)

BONUS INTERESSATI

EDIFICI INTERESSATI

4 BARRIERE ARCHITETTONICHE

L'abbattimento di barriere è stato inserito dalla legge di Bilancio 2021 tra i lavori trainati dal superbonus 110%, ma solo in versione "eco". Al sismabonus 110% - che pure implica lavori strutturali più adatti ad esempio all'installazione di ascensori - non può essere abbinato.

BONUS INTERESSATI

EDIFICI INTERESSATI

9 EDIFICI CON 4 UNITÀ E UNICO PROPRIETARIO

La legge di Bilancio 2021 ha ammesso al superbonus anche gli edifici fino a quattro unità immobiliari non funzionalmente indipendenti (o senza accesso autonomo) con unico proprietario. Ma non è stato ancora chiarito se nel conteggio delle unità immobiliari («da due a quattro») si devono considerare solo le abitative o anche le pertinenze, e come questo si riflette sul computo dei limiti di spesa.

BONUS INTERESSATI

EDIFICI INTERESSATI

10 SAL DISALLINEATI DALLE SPESE

Non è chiaro se il Sal (stato avanzamento lavori) minimo del 30% necessario alla cessione del superbonus si misuri solo in base ai lavori o debba anche essere "coperto" dalle spese. Né se basti raggiungerlo al momento della comunicazione alle Entrate (a marzo) o si debba avere già nell'anno delle spese.
Un problema per gli interventi a cavallo d'anno, con fatture di acconto che non raggiungono il 30% entro fine anno e Sal che si completano all'inizio di quello successivo.

BONUS INTERESSATI

EDIFICI INTERESSATI

11 BONUS MOBILI E LAVORI CONNESSI

Il bonus per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici oggi spetta solo a chi beneficia della detrazione del 50% per il recupero edilizio o del sismabonus (ordinario o al 110%). Non è abbinabile, invece, a lavori di ecobonus o bonus facciate: una esclusione illogica visto che alcuni lavori, come il cambio delle finestre o una coibentazione, possono beneficiare sia del 50% sia dell'ecobonus.

BONUS INTERESSATI

EDIFICI INTERESSATI

12 CESSIONE DEI BONUS MINORI

Per il bonus mobili e il bonus giardini non è prevista la possibilità di cessione del credito e di sconto in fattura. Anche qui, una difformità di disciplina non del tutto comprensibile.
Il legislatore si è dimenticato di rendere cedibile il lavoro trainato al 110% di abbattimento delle opere architettoniche, ma hanno rimediato le Entrate nella propria Guida al superbonus.

BONUS INTERESSATI

EDIFICI INTERESSATI

General contractor, sfida tra mercato e Fisco

Le reazioni

Gli operatori non seguiranno la Dre Lombardia che boccia la detraibilità dei compensi

Giuseppe Latour

«Ci sono contratti firmati, cantieri avviati che non si possono bloccare, impegni con i clienti. Bisogna procedere sulla strada che è stata imboccata». Con queste parole, il manager di un'importante utility attiva anche sul mercato del superbonus spiega perché i general contractor si muoveranno in direzione opposta a quella appena indicata qualche giorno fa dalla Dre Lombardia dell'agenzia delle Entrate.

Torniamo indietro di qualche giorno. La direzione regionale (si veda Il Sole 24 Ore del 3 aprile) è intervenuta con un suo interpello su una questione che era sul tavolo da mesi, spiegando che il compenso del general contractor non può essere oggetto di detrazione nel quadro del superbonus. Un'impostazione che, se confermata in futuro, manderebbe all'aria lo schema seguito in centinaia di casi in tutto il Paese. Soprattutto da soggetti, come le grandi utility dell'energia, che stanno utilizzando la loro capacità organizzativa e di coordinamento per rendere fattibile un meccanismo complesso come quello del 110 per cento.

Come si muoveranno, adesso, i general contractor? «La premessa – spiega Mattia Sica, direttore area Energia di Utilitalia – è che la determinazione della Dre non crea un precedente valido per tutto il sistema. Poi, nel merito ritengo che la Dre faccia un'estremizzazione con la quale non concordo». Perché? «L'operatività del superbonus è molto complicata, per questo è essenziale che soggetti come i general contractor svolgano un ruolo di garanzia e monitoraggio degli interventi. Il loro compito è funzionale all'intervento, quindi la detraibilità è scontata».

Un chiarimento, però, potrebbe essere utile: diversi interpelli di grandi società attive sul mercato del 110% sono già sul tavolo delle Entrate, così come richieste di incontro tra funzionari dell'amministrazione finanziaria e general contractor, per consentire a tutti di avere un quadro finalmente chiaro.

> **Il compito di garanzia e monitoraggio è funzionale alla realizzazione degli interventi**

Così, da Eni gas e luce dicono di essere «in attesa di eventuali sviluppi e ulteriori approfondimenti da parte delle competenti funzioni anche a livello nazionale».

Mentre da Enel X, la società del gruppo Enel che segue anche gli interventi su edifici nell'ambito del superbonus, spiegano che «noi non applichiamo oneri al committente per i nostri servizi di coordinamento nell'ambito del superbonus. Abbiamo solo voci di costo legate alla componente edile/impiantistica e ai servizi professionali. Quindi, non siamo toccati dall'interpello della Dre». Detto questo, «scoraggiare chi svolge un ruolo di facilitatore non è, in generale, un approccio corretto per sfruttare il 110 per cento. Un chiarimento, allora, sarebbe utile al mercato».

© RIPRODUZIONE RISERVATA