



Risparmio energetico. Una termografia per valutare gli effetti dei rivestimenti isolanti in via di installazione

Superbonus 110%, 12 mesi di interventi Pronto il modulo unico per i lavori

Il quadro. A un anno dall'entrata in vigore delle norme sul 110% il punto su uno strumento perfezionato nel tempo: dalle circolari delle Entrate agli interventi normativi a una Cila semplificata e uniforme per tutte le realtà

**Luca De Stefani
Giuseppe Latour**

Tutto è partito a luglio del 2020, con l'entrata in vigore della norma del decreto Rilancio. Un percorso fatto di modifiche normative, decreti applicativi, chiarimenti dell'agenzia delle Entrate e, soprattutto, molti dubbi del mercato che hanno portato, passo dopo passo, il superbonus a cambiare pelle.

Dalla prima versione fino a quella attuale, rifinita dalle ultime novità del decreto Semplificazioni, siamo davanti a un'agevolazione che ha cambiato molti dei suoi connotati. Basta pensare a elementi come i titoli amministrativi necessari ad avviare i lavori, radicalmente semplificati, al general contractor, che con il passare dei mesi ha trovato una sua regolazione, o a questioni più pratiche come quelle legate alle unità indipendenti, agli accessi e alle pertinenze, tutte oggetto di interventi ripetuti. Adesso, dopo un anno esatto, è possibile mettere un punto sulle regole del 110 per cento.

Partendo da un'altra novità molto rilevante, che prenderà forma la prossima settimana (si veda anche il pezzo in pagina 3): il modulo unico per la Cila, valido su tutto il territorio nazionale, al quale stanno lavorando gli uffici della Funzione pubblica. Servirà a uniformare il comportamento delle amministrazioni locali, fuggendo anche tutti i dubbi applicativi emersi nelle scorse settimane, come quelli relativi a possibili "autodenunce" di abusi da parte dei cittadini.

Dove siamo

Il cosiddetto superbonus del 110% consiste in una detrazione Irpef e Ires per specifici lavori edili, da recuperare nella propria dichiarazione dei redditi in 4 o 5 anni.

La sua principale caratteristica, che lo fa risultare particolarmente interessante, consiste nel fatto che il bonus fiscale (in termini di detrazione, quindi di minori imposte da pagare) è maggiore rispetto alla spesa che viene sostenuta, perché è pari al 110% di quest'ultima.

Inoltre, in alternativa alla detrazione diretta in dichiarazione dei

redditi, il corrispondente credito d'imposta può essere trasferito a terzi dal contribuente tramite l'opzione della cessione a terzi o tramite lo sconto nella fattura del fornitore.

Il superbonus del 110%, e la relativa norma sulla cessione a terzi del credito e sullo sconto in fattura sono stati introdotti il 1° luglio 2020 dal decreto Rilancio del 2020 (articoli 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34) e consentono di aumentare le detrazioni Irpef e Ires del bonus casa, dell'ecobonus, del sismabonus o delle colonnine, al 105%, a determinate condizioni.

Quindi, per applicare questa super agevolazione è necessario, prima, conoscere bene tutti questi incentivi, previsti ad esempio dall'articolo 16-bis del Tuir (bonus casa e sismabonus), dalla legge 27 dicembre 2006, n. 296 (ecobonus) o dagli articoli 14 e 16, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 (ecobonus e sismabonus).

Gli interventi di questi mesi

L'entusiasmo iniziale per la nuova agevolazione, però, è stato smorzato dalla circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, con la quale il superbonus per le persone fisiche è stato limitato alle unità immobiliari residenziali.

Con il cosiddetto decreto Agosto (Dl 14 agosto 2020, n. 104), sono state equiparate agli edifici unifamiliari anche le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari, funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno.

Solo il 5 ottobre 2020, poi, sono stati pubblicati in Gazzetta ufficiale i due decreti attuativi del Mise del 6 agosto 2020 sui requisiti tecnici e sulle asseverazioni, applicabili per i lavori iniziati dal 6 ottobre 2020.

Con la conversione in legge del decreto Agosto (legge 13 ottobre 2020, n. 126), dal 14 ottobre 2020, sono state semplificate «le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari», limitando i relativi accertamenti «esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati» dagli interventi.

Proroghe e altre limature

Poi, è intervenuta la legge di Bilan-

cio 2021 (articolo 1, comma 66, legge 30 dicembre 2020, n. 178) che, oltre a prevedere alcune proroghe temporali dell'agevolazione, dal 1° gennaio 2021 ha esteso il superbonus agli interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche (articolo 16-bis, comma 1, lettera e, del Tuir) e alle parti comuni di «edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche».

Le varie proroghe previste dalla legge di Bilancio 2021, poi, sono state ampliate dall'articolo 1, comma 3, lettera a), del decreto legge 6 maggio 2021, n. 59. Con l'articolo 6-bis, comma 1, del decreto legge 22 marzo 2021, n. 41, è stato confermato che l'Iva non detraibile delle fatture ricevute va compresa nell'imponibile su cui calcolare il super bonus del 110 per cento.

Il decreto Semplificazioni

E siamo alla storia di questi ultimi mesi. L'articolo 33, comma 1, lettera c), del decreto legge n. 77/2021, il decreto Semplificazioni, ha previsto che dal 1° giugno 2021 tutti gli interventi che possono beneficiare del superbonus del 110% (tranne la demolizione e ricostruzione) sono considerati di manutenzione straordinaria e, pertanto, è possibile presentare una Cila per avviarli, senza verificare la conformità urbanistica degli immobili.

Una norma che è stata ulteriormente precisata in fase di conversione del decreto, attualmente in corso in Parlamento. Qui, infatti, la Cila è stata estesa anche alle parti strutturali e ai prospetti degli edifici. Ed è stato stabilito che sarà possibile presentare varianti senza annullare la comunicazione asseverata. Una novità essenziale per la vita di cantiere: le variazioni, quindi, «sono comunicate a fine lavori e costituiscono integrazione della Cila presentata».

Senza dimenticare le semplificazioni su capotto termico e cordolo sismico: non saranno conteggiati nel computo delle norme sulle distanze tra edifici. Tutti allargamenti che mirano a rendere questo strumento sempre più utilizzabile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La bussola per gestire il super sconto

1

LAVORI AMMESSI/1

Capotto, impianti e sismabonus, interventi trainanti in tre mosse

Gli interventi trainanti, ossia quelli per i quali la detrazione al 110% spetta direttamente, sono: l'isolamento termico degli edifici (capotto); la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti; gli interventi antisismici di cui all'articolo 16 del Dl 63/13 (sismabonus). Nei primi due casi vanno rispettati precisi requisiti tecnici e va garantito il miglioramento di due classi energetiche dell'edificio.

2

LAVORI AMMESSI/2

Training su ecobonus, fotovoltaico e barriere architettoniche

Gli interventi trainanti consentono di estendere la detrazione del 110% anche ad altri interventi che, da soli, non ne avrebbero diritto, raggruppabili in quattro categorie: interventi di efficientamento energetico (ecobonus); installazione di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo integrati; installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici; eliminazione delle barriere architettoniche.



3

I BENEFICIARI/1

Sulle parti comuni detrazioni ripartite tra i condomini

Tra i soggetti che possono effettuare gli interventi cui spetta il Superbonus, il decreto Rilancio cita i «condomini», pertanto, i beneficiari finali del bonus sono i «condomini», per i quali viene ripartita la detrazione relativamente alle spese sulle parti comuni condominiali, in base alla suddivisione millesimale degli edifici o secondo i criteri individuati dall'assemblea condominiale.

4

I BENEFICIARI/2

Persone fisiche, agevolazioni solo per le unità residenziali

Oltre ai condomini, l'altra grande platea di beneficiari del 110% è costituita dalle persone fisiche (al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni) su unità immobiliari, solo se residenziali e non appartenenti alle categorie catastali «A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico» così come A/1 e A/B. Escluse le unità immobiliari possedute o detenute nell'ambito imprenditoriale o professionale.

5

I BENEFICIARI/3

Bonus limitato con un tetto di due unità immobiliari

La detrazione relativa all'ecobonus (comprensivo dei nuovi interventi «trainanti» e di quelli per l'eliminazione delle barriere architettoniche) è valida soltanto per gli interventi realizzati su un «numero massimo di due unità immobiliari» (anche se fanno parte dello stesso condominio). Questa limitazione, invece, non si applica «per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio».

6

ITERMINI/1

Proroga fino al 30 giugno 2022 con dubbi d'interpretazione

L'ultima legge di bilancio ha prorogato al 30 giugno 2022 il termine per beneficiare del 110% per ecobonus, sismabonus e colonnine. Per fotovoltaico e sistemi di accumulo, nel Dl 34/2020 è ancora scritto che sono agevolate le «spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021». Anche se alcuni documenti di prassi hanno confermato la proroga al 30 giugno anche per fotovoltaico e sistemi di accumulo.

7

ITERMINI/2

Interventi nei condomini, scadenza al dicembre 2022

Per gli interventi, sia «trainanti» che «trainati», effettuati dai condomini sulle parti comuni, il 110% spetta anche per le «spese sostenute» (cioè pagate dai condomini o dal condominio incaricato) dal primo luglio 2022 al 31 dicembre 2022. Non è più necessario, quindi, che entro il 30 giugno 2022 venga effettuato almeno il 60% dell'intervento complessivo (in base al Sal e indipendentemente dal pagamento).

8

GENERAL CONTRACTOR/1

Pacchetto chiavi in mano e anticipo di tutte le spese

Per eseguire i lavori agevolati al 110% è possibile ricorrere a un General contractor che offre al condominio un "pacchetto" onnicomprensivo con offerta economica. Anticipa tutte le spese dei tecnici e del professionista fiscale che curerà la cessione del credito o lo sconto in fattura. Esegue tutti i lavori previsti ed emette una fattura finale al committente condominio.

9

GENERAL CONTRACTOR/2

Il committente per tutelarsi può scegliere tecnici di fiducia

Il committente che teme, con l'offerta chiavi in mano del general contractor, di perdere ogni controllo sui lavori, può in alternativa nominare i vari professionisti chiedendo loro lo sconto in fattura, per non dover anticipare costi, pattuendo che vengano pagati dal Gc scelto per curare i lavori, previo accordo in tal senso tra le parti. In tal caso il committente si sente più tutelato dai tecnici di fiducia.



10

LE CASE UNIFAMILIARI/1

Ammessi gli edifici abitativi singoli e le villette a schiera

Il Superbonus spetta anche per gli interventi sulle singole ville unifamiliari, cioè edifici composti da una sola unità immobiliare ad uso abitativo, indipendentemente dal numero di pertinenze che vi facciano corona. E anche sulle villette a schiera, che sono equiparate agli edifici unifamiliari (e anche agli edifici plurifamiliari, fino a quattro unità immobiliari, facenti capo ad un unico proprietario ma con regole in parte diverse).