

Fine lavori, Sal e spese al 31 dicembre: le tagliole per 110% e bonus ordinari

Immobili

In attesa di eventuali proroghe chi ha cantieri in corso deve prepararsi

A fine anno scadono tutte le detrazioni «base» e la possibilità di cederle

Pagina a cura di
Cristiano Dell'Oste
Giorgio Gavelli

Come ogni anno, l'incertezza sulla proroga dei bonus edilizi innesca il problema della "fine lavori". Stavolta, però, ci sono diverse variabili in più:

- il superbondus del 110% è già confermato oltre il 31 dicembre (sia pure con scadenze differenziate);
- tutti gli altri bonus ordinari sono in scadenza il prossimo 31 dicembre, compresi l'ecobonus sulle parti comuni e il sismabonus in versione "non 110%", confermati per il quinquennio 2017-21. Fa eccezione il 50% (articolo 16-bis del Tuir), che anche senza proroga è a regime come 36% fino a 48mila euro per unità;
- il 31 dicembre scade la possibilità di optare per la cessione o lo sconto in fattura dei bonus "non 110%".

Le proroghe sono senz'altro auspicabili, ma non saranno formalizzate in fretta. E chi ha i cantieri in ballo deve regolarli. Anticipiamo subito che la soluzione varia a seconda del bonus, del soggetto (per i condomini è le imprese si veda l'articolo in basso) e non è scolpita nella pietra, perché le istruzioni sono spesso lacunose.

Bonus 50% e facciate

Partiamo dal caso più semplice, quello del 50% e del bonus facciate senza caratteristiche ecobonus. Per i "privati" si è sempre fatto riferimento alle spese sostenute nel periodo agevolato, senza necessità di raggruppare, entro la scadenza, né un

Gli sconti standard hanno meno vincoli mentre per il 110% vanno considerati anche i lavori trainati

determinato Sal né la fine lavori. Si detrae ciò che si è pagato nei termini, a prescindere che corrisponda o meno all'entità dei lavori realizzati; i pagamenti successivi beneficeranno

corrispondenza della fine lavori o del Sal. Tuttavia, già l'articolo 4, comma 1-quater, del Dm 19 febbraio 2007 (efficace per i lavori iniziati sino al 5 ottobre 2020) prevedeva che il committente di lavori a cavallo di più periodi d'imposta potesse fruire della detrazione per le spese sostenute, attestando che i lavori non erano ultimati. La previsione non è presente nel nuovo Dm Requisiti del 6 agosto 2020, ma l'Enea (Faq 3E, ex 28, del 25 gennaio 2021) ha confermato la conclusione anche nel nuovo assetto normativo (si veda Il Sole 24 Ore del 11 maggio 2021).

Si tratta di una detrazione sub giudice, legata all'effettivo concretizzarsi dell'intervento (entro i tempi dettati dalle pratiche edilizie), per cui non sarà insolito che il fornitore che dispone lo sconto o l'acquirente del credito si facciano in qualche modo "attestare" l'intenzione di terminare l'opera, anche se le conseguenze fiscali negative di una

eventuale mancata realizzazione graverebbero solo sul committente.

Detrazione in versione acquisti

Ci sono due bonus che nascono direttamente in capo all'acquirente dell'immobile: bonus acquisti ristrutturazione (articolo 16-bis, comma 3, del Tuir) e sismabonus acquisti (articolo 16, comma 1-septies, Dl 63/2013, anche maggiorato al 110%). In questi casi, l'Agenzia è ferma nel richiedere, entro il termine di scadenza della detrazione, sia il sostenimento delle spese sia la stipula dell'atto di acquisto dell'immobile (circolare 30/E/2020). Il che, pensando a quanto tempo manca, rispettivamente, al termine del 31 dicembre prossimo e del 30 giugno 2022 (scadenza "base" per il 110%), fa sembrare quasi una beffa il fatto che il Dl Semplificazioni (articolo 33-bis del 77/2021) abbia portato a 30 mesi il precedente periodo di 18 mesi dalla fine lavori per l'alienazione dell'unità immobiliare.

Superbonus

Più tempo a disposizione, ma anche maggiori vincoli, per il superbondus. Anche l'uso diretto della detrazione richiede l'asseverazione, a cui è necessario aggiungere il visto di conformità se si fa cessione o sconto in fattura. Queste ultime due soluzioni, inoltre, hanno un preciso radicamento con i lavori realizzati: l'articolo 121 del Dl 34/2020 (comma 1-bis) fissa il limite massimo di due Sal almeno del 30% ciascuno. E resta il nodo di chi non raggiunge il 30% nel 2021 pur avendo anticipato spese rilevanti.

Le spese per i lavori trainati dal 110% hanno poi un vincolo in più: devono essere ricomprese tra la data di inizio e quella di fine lavori degli interventi trainanti (Dm Requisiti, articolo 2, comma 5). Attenzione quindi a non accelerare troppo la fine lavori, magari per cedere il credito, altrimenti il saldo dei lavori trainati sarà fuori dal 110 per cento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le situazioni possibili

1

Detrazioni ordinarie e Sal differenti

Un condominio esegue lavori sulla facciata esterna (agevolati al 90%) e l'amministratore ne paga i 2/3 entro il 31 dicembre 2021, insieme a lavori sulla facciata interna (detraibili al 50%), pagati per 1/3: nelle dichiarazioni dei redditi 2022 si può detrarre la quota di ciascun bonus pagata nel 2021.

2

Pagamenti per il superbondus inferiori al 30% in un anno

Il proprietario di una villetta avvia un intervento di 110% ecobonus. Nel 2021 paga solo il 20% della spesa e i lavori si fermano al 20% del Sal: secondo la Dre Veneto (interpello 907-1595/2021) non può fare cessione né sconto in fattura, ma deve usare la prima rata del 110% in dichiarazione dei redditi.

3

Le spese sostenute nel corso del 2022

Un privato sta ristrutturando un appartamento ma non riesce a completare i lavori nel corso del 2021 e non vuole pagare in anticipo l'impresa. Prevede di pagare 22mila euro nel 2022: salvo proroghe, la spesa sarà detraibile al 36% (entro il massimale di 48mila euro, scomputando le spese 2021).

GrandiStazioni Rail
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANI

AVVISO DI GARA

Grandi Stazioni Rail S.p.A. ha indetto gara a procedura aperta in modalità telematica per il Servizio di conduzione, manutenzione e lavori sugli impianti di climatizzazione, elettrici, antincendio, sicurezza, opere civili ed idrici dei complessi immobiliari delle stazioni ferroviarie gestite da Grandi Stazioni Rail S.p.A. Valore complessivo stimato (IVA esclusa e comprensivo di opzione di proroga temporale e di incremento importo): Lotto 1: CIG 89101990D3, € 115.616.577,75 - Lotto 2: 8911482396, € 118.618.148,23. Il Bando di gara è pubblicato sulla G.U.U.E. n. 2021/S 186-485141 del 24/09/2021 e sulla G.U.R.I. - V serie speciale - n. 113 del 29/09/2021. La documentazione è disponibile sul sito www.grandistazioni.it sezione "Bandi e gare" e sul Portale Acquisti <https://acquistionline.grandistazioni.it>. Il termine per la presentazione delle offerte è il 09/11/2021 ore 14.00. La Responsabile del Procedimento per la fase di Affidamento: Dott.ssa Monica Tito

ATM
AGENZIA TRASPORTI MILANO S.p.A.

ESTRATTO AVVISO DI GARA

Si rende noto che in data 23/09/2021 è stato trasmesso alla GIUE per la pubblicazione l'Avviso di gara, mediante procedura aperta telematica, relativo al servizio della revisione dei carrelli dei treni metropolitani di tipo Leonardo. Ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso ATM S.p.A. - Acquisti, Appalti e Gare - Lavori e Forniture in opera - Viale Molise, 60 - 20137 Milano - Tel. 0248037432 - Fax 02688778. L'avviso di gara integrale è consultabile sul sito

INVITALIA

AVVISO DI ESITO GARA
Lotto 1 CIG: 8674256E7C - Lotto 2 CIG: 8674274057 - Lotto 3 CIG: 8674335FAD - Lotto 4 CIG: 86743804D3 - Lotto 5 CIG: 86743858F2 - Lotto 6 CIG: 8674394062 - C.U.P.: G88E19000430005

INVITALIA S.p.A., l'Agenzia Nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa, ha indetto, nelle sue funzioni di Centrale di Committenza per conto dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale pubblica del Comune di Roma - ATER, una procedura di gara aperta ex artt. 54 e 60 del D. Lgs. 50/2016 per la conclusione di un "ACCORDO QUADRO SUDDIVISO IN 6 LOTTI PER L'AFFIDAMENTO DEI SERVIZI DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA PER INTERVENTI VOLTI ALLA RIQUALIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ E/O IN GESTIONE DELL'ATER DEL COMUNE DI ROMA, DA ATTUARSI ANCHE AI SENSI DELL'ART. 119 DEL D.L. 19 MAGGIO 2020, N. 34, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA LEGGE 17 LUGLIO 2020, N. 77 (CD. SUPERBONUS 110%)". La gara era divisa in 6 (sei) lotti. Le offerte andavano presentate per un solo lotto. Il valore massimo stimato dell'appalto, ai sensi dell'articolo 35 del Codice dei Contratti, è pari a € 30.000.000,00, corrispondente alla somma degli importi relativi ai sei lotti, [oltre IVA e oneri assistenziali e previdenziali di legge se dovuti], rispettivamente pari a € 5.000.000,00 per ognuno dei lotti. La predetta gara è stata aggiudicata ai seguenti operatori economici: **Lotto 1: RTP costituendo PRELIOS INTEGRA S.P.A. (mandataria) - SPIBS S.R.L., STUDIO PERILLO S.R.L. (mandanti); Lotto 2: RTP costituendo ENGEKO S.C. A.R.L. (mandataria) - HILL INTERNATIONAL N.V. (mandante); Lotto 3: RTP costituendo RINA CONSULTING S.P.A. (mandataria) - STUDIO TECNICO ARTUSO ARCHITETTI ASSOCIATI (mandante); Lotto 4: RTP costituendo STUDIO ARTEA S.R.L. (mandataria) - TFE INGEGNERIA S.R.L. (mandante); Lotto 5: RTP costituendo ALCOTEC S.P.A. (mandataria) - STUDIO CAROLANO S.R.L., STUDIO AMATI S.R.L. (mandanti); Lotto 6: RTP costituendo E.T.S. S.p.A. ENGINEERING AND TECHNICAL SERVICES (mandataria) - RPA S.R.L., STUDIO MUZI & ASSOCIATI SOCIETÀ DI INGEGNERIA A R.L., SANI SOCIETÀ DI INGEGNERIA S.R.L. (mandanti). Ai compensi dei singoli appalti specifici, secondo le modalità indicate nel CSA e che potranno essere attivati fino al raggiungimento del plafond massimo previsto per i lotti in questione, pari a € 5.000.000,00, oltre IVA ed oneri di legge se dovuti, verranno applicati i seguenti ribassi percentuali: **Lotto 1: 23,000000%; Lotto 2: 28,000000%; Lotto 3: 40,000000%; Lotto 4: 20,000000%; Lotto 5: 18,000000%; Lotto 6: 30,940000%**. Numero**

delle detrazioni o saranno cedibili/scontabili secondo le regole che saranno in vigore in quel momento.

Anche la recente risposta ad inter-pello Dre Liguria 903-521/2021 (si veda Il Sole 24 Ore del 18 settembre) va in questa direzione, aggiungendo un tassello importante: ciò vale anche in caso di sconto in fattura. Ad esempio, a fronte di una spesa fatturata di 1.000 con sconto 90%, pagare 100 entro il 31 dicembre "blinda" l'intero bonus, anche se i lavori finiranno in seguito. È una conclusione agevolata dal fatto che queste detrazioni – anche laddove trasferite a terzi – non richiedono alcuna particolare asseverazione o visto di conformità, e lo stesso Mef (risposta a question time del 7 luglio 2021 n. 5-06307) ha affermato che c'è completa indipendenza dai Sal effettivi. Questa soluzione vale a maggior ragione in caso di cessione del credito.

Certo, resta la questione che anticipare importi per lavori non ancora realizzati è un rischio, da gestire a livello contrattuale con adeguate garanzie (il cui onere non è tuttavia detraibile). Non va, poi, dimenticato che se i lavori non vengono terminati non si raggiunge l'obiettivo per cui il legislatore ha previsto l'agevolazione, e, quindi, salta il diritto a detrarre.

Ecobonus con asseverazione

Per quanto riguarda i bonus caratterizzati da requisiti tecnici (ecobonus e mutatis mutandis sismabonus), essi prevedono una asseverazione, in

Internet <http://www.atm.it>
ACQUISTI, APPALTI E GARE
IL DIRETTORE
(Dott. Alessandro Martinoli)

operatori partecipanti: **Lotto 1:** 4; **Lotto 2:** 3; **Lotto 3:** 2; **Lotto 4:** 4; **Lotto 5:** 2; **Lotto 6:** 3.
Il presente avviso è stato pubblicato sulla G.U.U.E e sulla G.U.R.I. **Il Responsabile Unico del Procedimento:** Ing. Giovanni Urso



**Partner
24 ORE**
**LE MIGLIORI
COMPETENZE
AL SERVIZIO
DELLA TUA IMPRESA.**

Scopri di più su
partner24ore.com

INVITALIA
AVVISO DI ESITO GARA
CIG: 8691182E43 - CUP: C93J11000320004

INVITALIA S.p.A., l'Agenzia Nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa, ha indetto, quale Centrale di Committenza per conto del "Commissario Straordinario Unico ex D.P.C.M. 11/05/2020 per il coordinamento e la realizzazione degli interventi di collettamento, fognatura e depurazione delle acque reflue urbane funzionali all'adeguamento alle sentenze di condanna della Corte di Giustizia dell'Unione Europea C-565/10, C251/17, C-85/13 e al superamento delle procedure di infrazione 2014/2059 e 2017/2181", una procedura aperta ex art. 60 del D. Lgs. 50/2016 per l'affidamento dell'**ESECUZIONE DEI LAVORI DI "COMPLETAMENTO DELLA RETE FOGNARIA DI RIBERA" NEL COMUNE DI RIBERA (AG)**- Cod. ID33381 - CIG: 8691182E43 - CUP: C93J11000320004, per l'importo di € 2.935.225,27, di cui € 142.994,26 per oneri della sicurezza da PSC e per l'applicazione del Protocollo COVID-19, IVA esclusa. La predetta gara è stata aggiudicata all'Operatore **G.N.G. S.R.L.**, per l'importo complessivo di € 2.145.548,83 oltre IVA (ribasso offerto pari al 28,28120%), di cui € 142.994,26 per oneri della sicurezza da PSC e per l'applicazione del Protocollo COVID-19. Numero operatori partecipanti: 183. Il presente avviso è stato pubblicato sulla G.U.U.E e sulla G.U.R.I. **Il Responsabile Unico del Procedimento:** Ing. Maria Teresa Bernardo

24 ORE
SYSTEM

COMUNICAZIONE PUBBLICITARIA

GRUPPO **24 ORE**

PER LA PUBBLICITÀ LEGALE SU IL SOLE 24 ORE

Viale Sarca, 223 - 20126 Milano - Tel. 02 3022 3126
legale@ilsole24ore.com