Lavori in corso e nuovi cantieri: i bonus casa cambiano passo

Le differenze. Tra chi ha già avviato il 110% solo i condomìni hanno tempo fino al 2023. Sconti ordinari prorogati al 2024 ma senza cessione

Oltre gli standard. A Cinisello Balsamo un edificio residenziale del 1962 (32 appartamenti, di proprietà della Cooperativa Uniabita) è stato identificato da ZH (spin-off del Politecnico di Milano) come caso studio per un innovativo intervento di riqualificazione con il 110%. In progetto: isolamento, sostituzione infissi, sostituzione della caldaia, installazione di un impianto fotovoltaico (integrato) da circa 15 kWp, sistema di termoregolazione smart e creazione di una comunità energetica locale per l'autoconsumo dell'energia prodotta. Il fabbisogno energetico sarà ridotto di circa il 70%, con un risparmio atteso di 500 euro all'anno per unità immobiliare *(Maria Chiara Voci)*

Pagina a cura di
Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste

Conti da rifare per i bonus casa. La manovra ridisegna le agevolazioni per i prossimi anni e irrompe sui cantieri in corso e i progetti allo studio. Ora che c'è una bozza del Ddl di Bilancio – varato giovedì scorso dal Consiglio dei ministri – proprietari e imprese possono aggiornare le proprie valutazioni. Tenendo a mente, comunque, che il Parlamento potrebbe ancora modificare qualcosa.

Cantieri in corso
Per chi ha già avviato un intervento di ristrutturazione, la grande differenza riguarda il tipo di bonus: 110% o sconti ordinari.

Il superbonus guadagnerà più tempo. Nell'ottica del ministro dell'Economia, Daniele Franco, tutti coloro che hanno iniziato dovrebbero poter chiudere i lavori con la stessa aliquota.

> **In case monofamiliari e unità indipendenti il 110% dura per tutto il 2022 se è stata presentata la Cila entro il 30 settembre scorso**

> **Bonus facciate ridotto al 60% nel 2022 (unico anno di proroga) Bonus mobili fino al 2024, ma con spesa agevolata di 5mila euro**

I più tranquilli sono i condomìni, per i quali la scadenza attuale del 31 dicembre 2022 si sposterà al 2025: 110% fino al 2023, con *décalage* al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025 (sempre utilizzabili con cessione o sconto in fattura). Non è poco, in un periodo in cui tante imprese hanno l'agenda piena, i ponteggi sono introvabili e le consegne dei materiali spesso in ritardo. La stessa soluzione vale anche per i lavori su edifici composti da due a quattro unità immobiliari e posseduti da una sola persona fisica o in comproprietà. Qui la proroga prevista è ancora più forte, perché oggi questi immobili possono arrivare al 31 dicembre 2022 solo se al 30 giugno dello stesso anno è stato completato il 60% dei lavori. Una tagliola che la manovra punta a eliminare.

Ci sarà da correre, invece, per le case monofamiliari e le unità indipendenti. Passano al 31 dicembre 2022, ma solo a patto che il proprietario abbia presentato la Cila entro lo scorso 30 settembre o che, in alternativa, intervenga sull'abitazione principale e abbia un Isee non superiore a 25mila euro. Altrimenti la scadenza del 110% resta il 30 giugno 2022 (sempre ammessi cessione o sconto in fattura).

Luci e ombre, invece, per chi ha cantieri in corso e sta sfruttando gli altri bonus, tutti attualmente in scadenza a fine anno. La manovra offre finalmente un orizzonte più lungo dei soliti 12 mesi, prolungando fino al 2024 tutti gli sconti diversi dal 110%, tranne il bonus facciate (confermato per il solo 2022 e ridotto dal 90 al 60%). Viene meno, però, la possibilità di fare cessione o sconto in fattura. Questo imporrà ad alcuni proprietari di rivedere i piani: le spese sostenute nel 2022 saranno ancora agevolate, ma cambierà il flusso di cassa, perché bisognerà pagare tutto il costo dei lavori – sicuramente aumentato per i rincari degli ultimi mesi – e poi si recupererà la detrazione in dieci anni.

La situazione è critica soprattutto per il bonus facciate, perché qui – oltre alla mancata cessione – ci sarà anche un taglio dell'aliquota. Qualche rimedio per salvare il 90% esiste, ma è limitato: si può pagare tutto nel 2021 anche in anticipo rispetto alla fine dei lavori (ma bisogna tutelarsi nel contratto e comunque può non essere consigliabile); oppure ci si può far fare lo sconto in fattura e saldare il 10% entro fine anno (ma non tutte le imprese sono disponibili a fare lo sconto e restano le criticità di pagare in anticipo sui lavori).

Nuovi progetti
Per chi deve ancora avviare gli interventi, la manovra ha il grande pregio di mettere le carte in tavola.

Ci sarà senz'altro un forte incentivo ad agganciare il 110% nella versione lunga. Ad esempio, negli edifici accatastati come singola unità si potrà valutare la fattibilità di un frazionamento prima dell'inizio dei lavori, così da avere un edificio plurifamiliare di un unico proprietario.

Nei casi in cui non si può avere il superbonus, invece, si tornerà alla vecchia logica dei bonus casa: il proprietario dovrà versare tutta la spesa e il recupero sarà riservato a chi ha un'Irpef "capiente". Ad esempio, gli autonomi nel regime forfettario – 1,9 milioni di persone – non potranno sfruttare le detrazioni, a meno che non abbiano altri redditi. In generale, senza la cessione e lo sconto in fattura, sarà molto più difficile trovare i voti favorevoli ai lavori in condominio.

Il bonus facciate al 60% sarà di fatto meno ricco dell'ecobonus per le coibentazioni (65% che in condominio può arrivare al 70-75%), che oltre tutto durerà due anni in più. È perciò verosimile che il bonus facciate sarà usato solo per i lavori che non richiedono la coibentazione: pulitura, tinteggiatura e interventi minori sull'intonaco (entro il 10% della superficie) o sui balconi.

Tornando ai bonus ordinari, verranno prorogate al 2024 tutte le attuali detrazioni: ristrutturazioni (50%), sismabonus (dal 50 all'85%), ecobonus (dal 50 alle versioni potenziate del 70 e 75%), eco-sismabonus (80 e 85%), bonus mobili (50%) e giardini (36%).

L'unica agevolazione che viene confermata con una modifica sostanziale è il bonus mobili: il Ddl riduce dal 2022 la spesa agevolata da 16mila a 5mila euro. Una variabile da considerare quando si vanno a pianificare gli acquisti futuri, anche perché può penalizzare chi ha già speso cifre importanti quest'anno: il limite va considerato al netto delle spese sostenute nell'anno precedente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I casi possibili

1
RISTRUTTURAZIONE
Possibile anticipo dei bonifici

La situazione
Una famiglia ha acquistato un appartamento il 3 settembre scorso e ha avviato lavori di ristrutturazione (spostamento pareti, rifacimento impianti) e cambio delle finestre. Il proprietario paga due acconti quest'anno e cede alla banca la detrazione relativa. Per un ritardo nella consegna dei materiali, i lavori non finiranno entro il 2021.

Gli sviluppi
Grazie al Ddl di Bilancio, il saldo pagato nel 2022 sarà comunque detraibile al 50 per cento. Secondo il testo attuale della manovra, il proprietario non potrà più cedere alla banca le spese sostenute dal 1° gennaio in poi. Se decide di anticipare il saldo all'impresa (o parte di esso) entro il 31 dicembre 2021, il bonus sarà cedibile a prescindere dallo stato avanzamento lavori.

2
FACCIATE
Cala la detrazione per rifare i look esterni

La situazione
Un edifico condominiale sta per aprire un cantiere per il restauro delle facciate esterne. L'attuale detrazione è del 90% ma si riferisce alle spese sostenute nel 2021, pagate entro il prossimo 31 dicembre (fa fede la data del bonifico eseguito dall'amministratore). Secondo il Ddl di Bilancio, le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2022 potranno invece essere detratte al 60%.

Gli sviluppi
Per "massimizzare" il bonus del 90% si può tentare di pagare in anticipo la ditta - o pagarla il più possibile - entro il 31 dicembre (magari "coprendosi" con qualche clausola contrattuale). Se il condominio riesce invece a ottenere lo sconto in fattura e versa la propria quota del 10% entro fine anno è certo di avere in toto il bonus del 90 per cento. Le eventuali spese pagate nel 2022, e detraibili al 60%, non saranno cedibili.

3
MOBILI
Il plafond di spesa torna a ridursi

La situazione
Un privato ha eseguito nel 2021 lavori di ristrutturazione per rifare il bagno, la camera da letto e il salotto della sua casa. Alla detrazione edilizia del 50% (da indicare in dichiarazione nel 2022), potrà affiancare quella del 50% per elettrodomestici e mobili acquistati per arredare il bagno, e per i quali ha già speso 2mila euro. Mancano ancora i mobili per la camera e il salotto.

Gli sviluppi
Nel 2021 il limite di spesa agevolabile al 50%, collegato ai lavori di ristrutturazione, è di 16mila euro. Dal 2022 sarà invece di 5mila euro. Quindi se il contribuente acquista i mobili entro il prossimo 31 dicembre, può ancora spendere 14mila euro. Se invece rinvia al 2022 (anno limite per sfruttare il bonus mobili riferito ai lavori iniziati nel 2021), visto che ha già "consumato" 2mila euro, si ritrova con un residuo di spesa agevolabile di soli 3mila euro.

4
SUPERBONUS
Villetta con il vincolo della pratica edilizia

La situazione
La proprietaria di una casa monofamiliare in montagna sta per presentare la pratica edilizia per lavori di 110% per miglioramento energetico. Tra interventi trainanti e trainati, il preventivo è di 120mila euro di spesa. Nel 2021 vengono eseguite opere per il 20% del totale previsto e versati acconti per 30mila euro.

Gli sviluppi
Hanno il 110% le spese sostenute fino al 30 giugno 2022. Non si può sfruttare la proroga a fine 2022 prevista dal Ddl di Bilancio perché la pratica edilizia è successiva al 30 settembre 2021 ed è una seconda casa. Il 110% sugli importi pagati nel 2022 entro il 30 giugno sarà cedibile. Le somme versate nel 2021 vanno invece usate nella dichiarazione 2022 perché non si è raggiunto il Sal del 30%.

5
FINESTRE
Due bonus a scelta ma senza cessione

La situazione
Il proprietario di un appartamento vorrebbe cambiare nel 2022 gli infissi. Si tratta dell'unico intervento che intende eseguire, per il quale non può sfruttare il bonus del 110 per cento.

Gli sviluppi
Al momento l'ecobonus del 50% per il cambio delle finestre e la detrazione sulle ristrutturazioni, sempre del 50%, sono in scadenza il 31 dicembre 2021 (dopo rimarrebbe "a regime" solo il 36%), ma la manovra prevede una proroga fino alla fine del 2024 per entrambi i bonus. Il proprietario quindi potrà scegliere nel 2022 tra l'ecobonus ordinario (che ha pratica obbligatoria all'Enea ed è anche detrazione Ires) e il bonus ristrutturazioni. Non potrà però cedere nessuna delle due agevolazioni, né usare lo sconto in fattura.

6
LAVORI ORDINARI
Tinteggiatura in condominio

La situazione
Un condominio in centro sta valutando lavori di tinteggiatura della facciata da eseguire nel 2022, ai quali abbinare la tinteggiatura dell'androne d'ingresso.

Gli sviluppi
Trattandosi di un edificio ubicato in zona urbanistica A (centro) può avere il bonus facciate, ma dovrà accontentarsi della versione prevista per il 2022 dalla manovra: detrazione del 60% recuperabile in 10 anni e senza cessione né sconto in fattura. L'amministratore dovrà costituire il fondo lavori. Siccome l'intervento non è influente dal punto di vista termico, non sarà necessario coibentare la facciata. I lavori di tinteggiatura dell'androne, invece, non hanno il bonus facciate, ma la detrazione del 50% sul recupero delle parti comuni.

7
SUPERBONUS
Orizzonte 2025 per i piccoli edifici

La situazione
Il proprietario di un edificio rurale composto da quattro unità immobiliari intende eseguire degli interventi di riqualificazione agevolati dal superbonus. In base all'attuale normativa, sa che saranno detraibili al 110% le spese sostenute fino al prossimo 30 giugno, e che si potrà arrivare al 31 dicembre 2022 solo se al 30 giugno sarà stato completato il 60% dei lavori. Spera quindi di far partire il cantiere il prima possibile, per stare nei tempi.

Gli sviluppi
La manovra di Bilancio cambia le carte in tavola e gli consente di sfruttare il superbonus fino a tutto il 2025 (lasciando disponibile la chance di cessione o sconto in fattura). Ma la detrazione potrà essere del 110% solo fino al 2023, perché poi passerà al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025.

8
SISMABONUS
Ordinario fino al 2024 o 110% fino al 2023

La situazione
Una palazzina con cinque alloggi, in zona sismica 3, appartiene a unico proprietario, che sta valutando la fattibilità di un intervento di messa in sicurezza antisismica.

Gli sviluppi
Per applicare il superbonus deve cedere o donare almeno un appartamento prima dell'avvio dei lavori (circolare 30/E del 2020). Potrà perciò beneficiare del 110% con le regole per i condomìni, quindi detrazione piena fino al 2023, ridotta al 70% nel 2024 e 65% nel 2025 (sempre cedibile). Se non intende liberarsi di nessuna unità, può usare il sismabonus ordinario, che il Ddl di Bilancio conferma fino al 2024. Nella sua versione massima, con una riduzione di due classi di rischio sismico può arrivare all'85% da recuperare in 5 anni senza cessione o sconto in fattura.