

Bonus casa prorogati: ecco come pianificare gli interventi

La mappa dei rinnovi. Per i condomini 24 mesi con il superbonus al 110%. Corsa contro il tempo per le villette. Tre anni per le detrazioni ordinarie con possibilità di cessione e sconto in fattura

Pagine a cura di **Cristiano Dell'Oste** e **Giuseppe Latour**

Terminato il percorso parlamentare della manovra, per i bonus casa si apre adesso la fase della pianificazione. Con l'ok alla legge di Bilancio, famiglie e imprese possono - finalmente - programmare i lavori con un quadro di regole certe.

Le parole pronunciate a ottobre dal ministro dell'Economia si sono rivelate profetiche: «Bonus utili, ma non sostenibili alla lunga», aveva detto in sintesi Daniele Franco. Ecco allora una legge di Bilancio che prevede il pacchetto di proroghe più ricco degli ultimi anni, ma che inizia gradualmente a smantellare l'idea (spesso il-

l'idea rientra nell'agevolazione. Il discorso cambia quando si parla di edifici monofamiliari (le "villette" della vulgata) o di singole unità indipendenti inserite in edifici plurifamiliari. Per questi immobili il 110% scade il prossimo 30 giugno, e potrà arrivare al 31 dicembre solo se - alla data del 30 giugno - sarà stato eseguito almeno il 30% dell'intervento complessivo. Il Parlamento non ha tradotto in legge il requisito dell'Isce, che era stato inserito nel disegno di legge di Bilancio e che avrebbe avuto poco senso. Resta però il fatto che - con un calendario così - nessuno oggi può fantasticare su nuovi interventi: il 2022 sarà dedicato soprattutto a finire i lavori in corso.

La disparità tra i diversi tipi di immobile è così marcata che ci sarà senz'altro chi tenterà di costituire un condominio o di frazionare un'unità singola prima di avviare i lavori, per portare il superbonus fino al 2025. Sono operazioni ammesse dalle Entrate, ma ovviamente in presenza di presupposti corretti.

Ristrutturazioni e facciate
Quando i lavori sono troppo leggeri per intercettare il superbonus (ad esempio, la ristrutturazione di un alloggio), restano le detrazioni "ordinarie". Qui la manovra fa un'operazione inedita: dopo nove proroghe annuali, conferma per tre anni - fino a fine 2024 - il bonus ristrutturazioni del 50% e gli altri scenti (ecobonus, sismabonus, bonus giardini, bonus mobili). Al contempo, però, sgonfia il bonus facciate, prorogato solo fino a fine 2022 e - soprattutto - ridotto dal 90% al 60% (si veda l'articolo alla pagina seguente). Peggiora anche il bonus mobili, la cui spesa massima scende a 10 mila euro quest'anno (era 16 mila nel 2021) e a 5 mila euro nel 2023-24.

Come dire, il "patto" proposto dal Fisco ai proprietari è chiaro: c'è tempo per programmare con calma, ma bisognerà pagare di tasca propria una parte consistente dell'investimento. Per alleviare l'impatto finanziario dei lavori, i contribuenti potranno ancora cedere le detrazioni a banche, poste e altri soggetti (così come usarle tramite sconto in fattura). Alla lista dei bonus trasferibili si aggiunge la costruzione del box auto, mentre restano esclusi mobili e giardini. Ma per la cessione e lo sconto in fattura - come richiede il D.I. Antifrodi - serviranno l'asseverazione di congruità della spesa e il visto di conformità, tranne nei casi di interventi fino a 10 mila euro totali o in attività in edilizia libera.

In prospettiva, potrebbero tornare interessanti le detrazioni potenziate di ecobonus e sismabonus, che nei casi più favorevoli arrivano all'85 per cento. Ma di nuovo, bisognerà eseguire interventi edilizi rilevanti e su edifici condominiali.

L'orizzonte si allunga per il 50% e l'ecobonus ma il proprietario dovrà sempre sostenere una parte della spesa

lusoria) secondo cui «lo Stato paga integralmente i lavori».

Chi vince e chi perde? La risposta cambia in base a una coppia di variabili: condomini o singole unità immobiliari; interventi "pesanti" o piccole ristrutturazioni.

Condomini e superbonus

La situazione più favorevole è quella dei condomini interessati a eseguire coibentazioni (cappotti termici), rinnovare gli impianti di riscaldamento, interventi sulle parti strutturali. In tutti questi casi si può tentare di intercettare il superbonus per miglioramento energetico o antisismico, prorogato nella versione al 110% fino alla fine del 2023 e con percentuali ridotte nel 2024 (70%) e 2025 (65%). Il Parlamento, tra l'altro, ha chiarito che la proroga riguarda anche i lavori "trainati" nei singoli appartamenti.

È chiaro che avviare i lavori in condominio è complicato e richiede tempo. Oltretutto, gli studi tecnici e le imprese più affidabili hanno l'agenda piena. Ma la proroga lascia più di uno spiraglio anche a chi inizia a pensarci solo oggi. È bene, però, mettersi il cuore in pace: difficilmente i lavori saranno a costo zero, anche cedendo il credito a una banca; inoltre, qualche spesa iniziale va sempre messa in conto (almeno per una seria diagnosi energetica o un buon capitolato).

Piccoli edifici e "villette"

La legge di Bilancio parifica ai condomini gli edifici di un unico proprietario (o in comproprietà tra più persone fisiche) composti da due a quattro unità immobiliari. Oltretutto, è stato chiarito che le pertinenze non entrano nel conteggio; perciò, ad esempio, una palazzina con tre appartamenti e tre box auto accatastati in modo auto-

Le opportunità per chi vuole ristrutturare

Il quadro delle detrazioni dopo la legge di Bilancio per il 2022

	Bonus giardini	Bonus ristrutturazioni	Bonus mobili	Bonus facciate
DETRAZIONE %	36%	50%	50%	60%
SPESA MASSIMA PER UNITÀ IMMOBILIARE in euro	5.000	96.000	10.000	Non previsto
RECUPERO ANNI	10	10	10	10
SCADENZA	30 DIC 2024	30 DIC 2024	30 DIC 2024	30 DIC 2022
IMMOBILI AGEVOLATI	Immobili residenziali	Immobili residenziali	Immobili residenziali	Edifici esistenti
INTERVENTI AGEVOLATI	Sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi. Realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili. L'intervento non deve essere abbinato ad altre detrazioni edilizie	Interventi indicati all'articolo 16-bis del Tuir, che cita tutti i lavori di recupero edilizio (la manutenzione ordinaria, se eseguita da sola, è agevolata solo su parti comuni condominiali) e altri interventi a prescindere dalla categoria edilizia (prevenzione atti illeciti, risparmio energetico, prevenzione infortuni domestici, rimozione amianto, superamento barriere architettoniche, ecc.). Agevolata anche la costruzione o acquisto di box auto pertinenziali. Agevolato anche l'acquisto di abitazioni in fabbricati interamente ristrutturati, solo sul 25% del prezzo	Agevolato l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla classe A per i forni. E per lavatrici, lavastoviglie e lavastoviglie, F per i frigoriferi e i congelatori, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica (classificazione modifica dalla manovra 2022). L'acquirente deve anche beneficiare della detrazione del 50% sul recupero edilizio o sismabonus per lavori almeno di manutenzione straordinaria	Recupero o restauro della facciata esterna, compresa tinteggiatura e/o pittura. I lavori devono riguardare le strutture opache della facciata, compresi balconi, ornamenti e fregi. L'immobile deve essere in zona urbanistica A o B (Dm 1444/1968). Se l'intervento è influente dal punto di vista termico o interessa più del 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda totale dell'edificio va eseguita la coibentazione con i relativi adempimenti come da ecobonus ordinario (pratica Enea e, per lavori iniziati dal 6/10/2020, congruità delle spese)
CESSIONE O SCONTO IN FATTURA	SÌ NO	SÌ NO	SÌ NO	SÌ NO
ASSEVERAZIONE DI CONGRUITÀ DELLE SPESE E VISTO DI CONFORMITÀ IN CASO DI CESSIONE	SÌ NO	SÌ NO	SÌ NO	SÌ NO

(*) Per unità monofamiliari e unità indep., con possibilità di arrivare al 31/12/2022 se al 30/06 è eseguito almeno il 30% dell'intervento. (**) Per condomini e edifici da 2 a 4 unità, con detrazione 110% fino al 2023, poi 70% nel 2024 e 65% nel 2025. (***) Gli immobili non residenziali hanno il 110% solo in caso di intervento su un condominio con più del 50% di superficie abitativa e solo per le spese relative a parti comuni. Agevolati immobili di qualsiasi tipo per interventi eseguiti da soggetti del Terzo settore.

Villette, soglia del 30% con calcoli doppi

Unità singole

Solo chi raggiunge questo step al 30 giugno potrà arrivare fino al 31 dicembre

Giorgio Gavelli

Incassata la proroga con la manovra, i proprietari delle "villette unifamiliari" si stanno interrogando su come programmare i lavori per il 2022 massimizzando il superbonus. Anche perché la manovra agevola al 110% le spese sostenute fino al 31 dicembre 2022 solo a chi dimostrerà (sul come, ancora non vi sono punti fermi) di aver effettuato «lavori per almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo» alla data del 30 giugno 2022.

È convinzione diffusa che, escludendo dal ragionamento gli interventi sismabonus nei Comuni terremotati, la possibile estensione a fine anno non potrà

risolvere tutti i problemi: la carenza di materie prime e strutture di servizio (come i ponteggi) e la scarsa disponibilità delle imprese sono solo alcuni degli ostacoli da affrontare.

Certo, la proroga per i condomini, gli edifici da due a quattro unità di un solo proprietario, le case popolari e gli immobili del terzo settore farà slittare di qualche mese il portafoglio ordini di alcune imprese. Tuttavia, guardando al 30 giugno va messa in conto la concorrenza di tre categorie di soggetti:

- i proprietari delle unità autonome e indipendenti (che hanno le stesse scadenze delle villette);
- gli enti sportivi (per i quali il 110% sugli spogliatoi scade il prossimo 30 giugno);
- i committenti dei lavori sulle facciate e di quelli al 75% contro le barriere architettoniche (entrambi scadono a fine 2022).

È decisivo allora capire come calcolare il 30 per cento. Le prime interpretazioni delle Entrate su

questo concetto (presente con diverso riferimento soggettivo nelle norme in vigore sino al 2021) si ricavano dall'interpello 791/2021 e sono molto estensive, coinvolgendo nel calcolo percentuale tutti i lavori programmati, anche con differenti detrazioni, e, probabilmente, anche quelli non agevolati. Si tratterebbe, perciò, del 30% sul totale complessivo di capitolato. Ci si può chiedere, allora, se - per raggiungere l'obiettivo richiesto senza rischiosi frazionamenti artificiosi - sia possibile rinviare qualche intervento "minore" al 2023/24, quando, sfumato il 110%, sarà ancora attivo, ad esempio, il 50% sulle ristrutturazioni.

Chi non entrerà il 30% dei lavori previsto per la proroga, avrà il 110% solo sulle spese sostenute entro il 30 giugno. E dovrà comunque cercare di portare a casa entro questa data il Sal (almeno) del 30% richiesto dal comma 1-bis dell'articolo 121 per la cessione del credito o lo sconto in fattura. Sal che, come spiegato dall'interpello Dre Veneto 907-1595-2021, si riferisce alla singola categoria di lavori agevolati con il superbonus, con un calcolo separato tra sismabonus ed ecobonus (ciascuno con i propri "trainati").

Perciò potrà capitare di aver diritto alla cessione/sconto, ma non alla proroga. Resta che, a quanto è dato comprendere, con un Sal al 30 giugno (poniamo) al 30% sui lavori antisismici ma non sull'intervento totale, e spese sostenute sull'antisismica pari al 40% (con asseverazione prezzi e visto di conformità), l'ecedenza del 10% rispetto a quanto ceduto/scontato può transitare, sempre col superbonus, in dichiarazione.

Lo stato avanzamento lavori del 30%, con un diverso criterio di calcolo, serve per cedere il superbonus