

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.



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

Chi non centerà 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'eccedenza del 10% rispetto a quanto ceduto/scontato può transitare, sempre col superbonus, in dichiarazione.