

Superbonus e unifamiliari: Pec, foto e fatture per provare il 30%

Ristrutturazioni

In vista della scadenza del 30 settembre arrivano le prime istruzioni operative

Non basta autocertificare: dovrà essere allegata «idonea documentazione»

Giuseppe Latour

Una dichiarazione del direttore dei lavori, blindata da documenti a supporto, come foto, fatture, bolle e libretto delle misure. Rispettando, soprattutto, il requisito della data certa, per proteggersi da contestazioni, con l'utilizzo di una Pec o di una raccomandata. A poche settimane dalla scadenza del 30 settembre, arrivano le prime indicazioni operative su come professionisti e committenti dovranno provare il rispetto del requisito del 30% dei lavori effettuati (parametrati sulle spese sostenute) entro fine mese, essenziale per le unifamiliari che vogliono accedere al superbonus. A licenziarle è la Commissione di monitoraggio insediata presso il Consiglio superiore dei lavori pubblici, con una risposta firmata dal presidente Massimo Sessa. Decisive, sul tema, sono state le proposte avanzate dalla Rete delle professioni tecniche, attraverso il suo coordinatore, Armando Zambrano.

La scadenza – va ricordato – riguarda edifici unifamiliari e unità funzionalmente indipendenti con accesso autonomo all'esterno. Per questi è possibile accedere al superbonus per tutte le spese sostenute nel corso del 2022, infatti, solo a condizione che, alla data del 30 settembre prossimo, «siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non agevolati ai sensi del presente articolo». Chi non centra la scadenza di fine mese (si veda l'articolo a fianco) potrà detrarre al 110% solo le spese effettuate entro il 30 giugno.

Il termine di fine mese, insomma, è decisivo per contribuenti,

professionisti e imprese impegnate nei cantieri. Nonostante questo, però, ad oggi non erano arrivate indicazioni ufficiali su come muoversi.

In primo luogo, allora, la Commissione richiama i contenuti dell'interpello dell'agenzia delle Entrate n. 791/2022 e spiega che nel calcolo del 30% «si potrà fare riferimento a tutte le lavorazioni e non solo a quelle oggetto di agevolazione». In sostanza, viene salvaguardata la facoltà di chi effettua il conteggio del 30% di tenere conto di tutti i lavori effettuati (sia superbonus che extra superbonus) o solo dei lavori che accedono al 110 per cento. Caso per caso, bisognerà valutare come muoversi, facendo delle simulazioni: in genere, i lavori di 110% vengono realizzati per primi. Quindi, può essere opportuno non tenere conto degli altri, per raggiungere più facilmente il limite del 30 per cento.

Chiarite le modalità di calcolo, la risposta passa a spiegare nei dettagli quali documenti servono per provare il raggiungimento del 30% dei lavori effettuati (non si fa riferimento alle spese) al 30 settembre prossimo. La norma non parla mai di stato di avanzamento lavori: quindi, non si tratta di un Sal in senso tecnico. Quello che il direttore dei lavori dovrà fare, invece, è una semplice dichiarazione.

Questa non andrà al Comune o all'Enea: la legge, infatti, non lo prevede. Il direttore dei lavori, invece, dovrà allegare questa dichiarazione alla documentazione di cantiere per la chiusura dei lavori e dovrà tenerla a disposizione degli organi di controllo, in caso di possibili verifiche. La dichiarazione non dovrà essere un'autocertificazione: non sarà, cioè, sufficiente asseverare il raggiungimento del requisito, senza spiegare come è stato effettuato il conteggio. La Commissione, infatti, spiega che il direttore dei lavori dovrà basarla «su idonea documentazione probatoria».

A titolo di esempio, vengono citati il libretto delle misure, lo stato d'avanzamento dei lavori, il rilievo fotografico della consistenza dei lavori, la copia di bolle e fatture. Non

c'è solo questo, però: il professionista potrà fare ampio utilizzo di tutto il materiale che considera utile a supportare quanto dichiara.

L'ultimo elemento è quello temporale. Anche in questo caso, la norma dice poco. Così, la Commissione raccomanda la redazione della dichiarazione «non appena acquisita la documentazione ed effettuate le verifiche necessarie». Su questo punto, è importante salvaguardare il professionista da eventuali responsabilità: il mancato rispetto del requisito del 30% comporta, di fatto, la perdita di una quota consistente di agevolazioni.

Quindi, per proteggersi da contestazioni, il direttore dei lavori dovrà muoversi tempestivamente (quindi, anche se la Commissione non lo dice, sarebbe meglio inviare tutto al massimo per inizio ottobre) e procedere a trasmettere la dichiarazione, corredata di allegati, al committente e all'impresa capofila, attraverso posta elettronica certificata o raccomandata.

Restano delle questioni aperte, che la risposta ha scelto di non approfondire. Ad esempio, non viene specificato se le spese tecniche (per esempio quelle di progettazione) rientrano o meno tra quelle che è possibile far rientrare nel calcolo del 30 per cento.



IL DOCUMENTO

La dichiarazione del direttore lavori andrà inviata al committente e all'impresa tramite Pec

© RIPRODUZIONE RISERVATA

BARRIERE ARCHITETTONICHE

Bonus 75% per le imprese e gli immobili strumentali

Perimetro ampio per il bonus barriere architettoniche del 75 per cento. Che, quindi, ricomprende sia le spese effettuate da imprese che quelle realizzate su immobili strumentali. Il chiarimento arriva con la risposta a interpello n. 444 del 2022, pubblicata ieri dall'agenzia delle Entrate.

Tutto parte dal quesito di una Srl, titolare di tre immobili strumentali concessi in locazione. Su questi ha intenzione di effettuare interventi per la rimozione di barriere architettoniche. Chiede così alle Entrate indicazioni sull'ambito di applicazione del bonus del 75%, intro-

dotto per il 2022 dall'ultima legge di Bilancio.

Spiega l'Agenzia nella sua risposta: «Considerato che la norma in commento non pone alcun ulteriore vincolo di natura soggettiva od oggettiva al riconoscimento del beneficio, rispetto all'esistenza degli immobili oggetto di intervento, si deve ritenere che l'ambito applicativo dell'agevolazione sia da intendersi in senso ampio». L'obiettivo della norma, cioè, è quello di favorire alcuni interventi funzionali ad abbattere le barriere architettoniche. Per questo, è stata adottata una formulazione

particolarmente ampia: si parla, infatti, solo di edifici esistenti. Considerato questo, allora, la detrazione «spetta ai titolari di reddito d'impresa che effettuano gli interventi su immobili da essi posseduti o detenuti, a prescindere dalla qualificazione di detti immobili come strumentali, beni merce o patrimoniali». Anche i detentori degli immobili – ma questa è solo una conferma – possono godere del 75%, a condizione di avere «sostenuto le spese per tali interventi».

—G.I.L.

© RIPRODUZIONE RISERVATA