

di Padova
il mattino**LA GUIDA
ALLE
REGOLE****SEMPLIFICAZIONI,
LE NOVITÀ DEL DECRETO
AGENZIA DELLE ENTRATE,
I CHIARIMENTI**

PAGINE II E III

**IL CONFRONTO
TRA IL 90% E IL 110%
PER UTILIZZARE MEGLIO
UNA O L'ALTRA STRADA**

PAGINE II E III

**DALLE RISTRUTTURAZIONI
AL MASSIMO SCONTO
QUANTO VALE
LA CESSIONE DEL CREDITO**

PAGINA V

**LE POLIZZE DI GARANZIA
PER PROTEGGERE
GLI APPALTI DA ERRORI
COME EVITARE SORPRESE**

PAGINA VI

**ABUSI EDILIZI
ECCO QUANDO SCATTA
LO STOP ALL'USO
DEI VANTAGGI FISCALI**

PAGINA VII

La modifica alle norme Il nuovo volto dei maxi bonus

Più semplice la procedura per il super incentivo, si amplia la platea degli edifici ammessi all'agevolazione per le facciate

MASSIMO RIGHI

Quello che sembrava un percorso di sicuro successo, si è trasformato in un itinerario complicato. È questo, per motivi diversi, il dato saliente che accomuna i due maxi incentivi destinati a migliorare una parte consistente del patrimonio immobiliare del Paese con spese a carico (integralmente o quasi) dello Stato. Il bonus facciate, introdotto dalla Legge di bilancio 2020, non ha avuto nemmeno modo di decollare all'inizio dell'anno scorso che è stato prima affossato dalla pandemia e poi oscurato dal superbonus al 110%. Quest'ultimo ha scatenato invece la corsa di milioni di italiani convinti di potersi rifare casa senza sborsare un centesimo,

salvo poi scoprire le complicazioni per mettere in moto l'agevolazione e i rischi concreti per il portafoglio nel caso di inciampi durante l'esecuzione delle opere.

Inumeri

Che il superbonus non abbia avuto grande fortuna nel periodo iniziale, lo dicono anche i numeri diffusi dall'Enea: nei primi sei mesi dalla pubblicazione dei decreti con i requisiti per avviare gli appalti, sono state convalidate meno di 7.000 pratiche formali: 530 per edifici condominiali, 3.601 per edifici unifamiliari, 2.381 per unità immobiliari indipendenti. Come dire che, nella fase di partenza, è stato mancato l'obiettivo di dare spinta a una massiccia riqualificazione energetica dei palazzi più grandi. Cifre migliorate dal report di pochi giorni fa (gli edifici condominiali sono saliti a 1.881), ma siamo ancora lontani dalla meta.

La svolta e i problemi collaterali

Ora, però, sia il maxi incentivo al 110%, sia il bonus facciate, possono imboccare la strada del ri-

scatto. Il primo dopo il decreto Semplificazioni, che accorcia i tempi di avvio delle opere grazie a una procedura meno complessa. Il bonus facciate invece per un ampliamento potenziale della platea di edifici coinvolti, sulla scia di un chiarimento diffuso dall'Agenzia delle Entrate. Anzi, proprio l'agevolazione al 90% si sta imponendo in numerosi casi come un'alternativa immediata, sicura e più rapida rispetto al superbonus, soprattutto quando si tratta di intervenire su prospetti di palazzi che sono sul filo dell'incertezza rispetto alle garanzie richieste per i lavori di riqualificazione energetica con il 110%. Sullo sfondo di tutto, però, si staglia un problema che forse si poteva anche prevedere e che sta denunciando con forza l'Ance: non solo è sempre più difficile trovare ponteggi per avviare le opere, ma - spiega l'Associazione nazionale dei costruttori edili - c'è anche il caro prezzi dei materiali che rischia di pesare sul vero decollo dei maxi bonus. Segue quindi la richiesta di un intervento a livello centrale per arginare il pericolo. E non mancare alla fine l'obiettivo pieno. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Cari amici, nella speranza di fare cosa gradita, vi invio questa guida de Il Mattino di Padova alle nuove norme per il superbonus 110% e bonus 90%.

A presto
Antonio De Poli

Il 110%

Super detrazione con iter accorciato però resta ancora un'incognita tempi

GLAUCO BISSO
CARLO GRAVINA

Il tetto che perde, la facciata in parte darifare, la caldaia da sostituire. Diciamoci la verità, a suscitare grande interesse per il superbonus non è quasi mai il risparmio energetico (e quindi la tutela dell'ambiente) ma la necessità di spendere meno rispetto a quanto si deve sostenere comunque per manutenzioni necessarie.

Pro e contro

L'incentivo però piace, sia a chi intende effettuare i lavori, sia alle imprese che concretamente lo devono realizzare. I vantaggi sono tanti, in primis l'aspetto economico, anche se va subito precisato che alcuni costi, sia pur minimi rispetto alla portata degli interventi, andranno sostenuti. Con il decreto Semplificazioni, in fase di conversione in legge, il governo ha provato a spingere il piede sull'acceleratore prevedendo, salve alcune eccezioni, la possibilità di far partire i lavori con una semplice Comunicazione di inizio lavori asseverata (la Cila, ndr). L'obiettivo, visto l'iter molto complesso del superbonus, è quello di accelerare i tempi e la possibilità di aprire il cantiere solo con la Cila potrebbe portare, secondo gli addetti ai lavori, a un risparmio di almeno 3 mesi. Bisognerà però verificare gli effetti all'atto pratico perché, per ottenere il maxisconto, bisogna effettuare interventi complicati, per cui in molti casi i tecnici saranno comunque costretti a chiedere certificazioni prima di dare il via libera alle opere. Attestazioni, inoltre, che spesso sono fondamentali perché richieste dalle banche che, in molti casi, anticipano la copertura dei costi.

Tra i vantaggi del 110%, però, c'è anche l'opportunità dei lavori che vengono "trainati" dal superbonus, possibilità che invece non è prevista con il bonus facciate del 90%. Chi, quindi, ha rinunciato a eseguire interventi importanti, ad esempio la sostituzione degli infissi, in caso di utilizzo del 110% potrà effettuare a costo zero, o quasi, anche questa operazione.

Non sempre, però, il superbonus è applicabile. La difficoltà maggiore è nei palazzi d'epoca in cui la facciata è decorata anche con fregi. L'isolamento, in questi casi, può essere realizzato solo dall'interno, e ciò comporta la riduzione di almeno 15 centimetri delle pareti di tutte le unità immobiliari. E in condominio, poi, c'è chi si oppone sempre, malgrado il vantaggio. In questi casi, in cui il no anche di uno solo proprietario blocca l'intervento, non rimane altro da fare che ricorrere al bonus facciate e, ove non fosse possibile, al bonus ristrutturazione al 50%.

Il confronto

Prendiamo come esempio un edificio di 35 appartamenti con terrazzo completamente da rifare, per cui è obbligatorio realizzare anche l'isolamento. Su questo immobile, applichiamo, con i relativi costi, rispettivamente ecobonus/bonus ristrutturazioni, superbonus e bonus facciate. Nel primo caso, si può usufruire delle detrazioni del 65% e del 50%. I proprietari, dopo la cessione del credito fiscale, anziché spendere 457.000 euro, ne spendono

213.000, 6.085 euro a testa. Per poter invece usufruire del superbonus, si deve effettuare l'isolamento su almeno il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio, per realizzare il salto delle due classi energetiche. La soluzione adottata, in questo caso, è dell'insufflaggio (riempimento delle intercapedini delle pareti con materiale isolante) e della realizzazione di cappotto termico di 7 centimetri sulle facciate. Prevista anche l'installazione di apparecchiature di ventilazione meccanica controllata antimuffa negli appartamenti. I pannelli fotovoltaici sulla copertura possono inoltre realizzare una comunità energetica condominiale. La spesa complessiva lievita a 1.624.000 euro, ma per effetto della detrazione del 110% i condomini spendono solo 88.300 euro, pari a 2.522 euro ciascuno, e solo per le opere non ammesse al 110%. Va precisato, infatti, che interventi di questo tipo prevedono spese che non possono usufruire del maxisconto. Nel caso nello stesso edificio ci si "limitasse" a utilizzare il bonus facciate, la spesa totale ammonterebbe a 553.000 euro. Con la detrazione del 90%, ridotta al 70% dopo la cessione del credito, si pagherebbero 166.000 euro, 4.742 euro a condominio. Il superbonus è ampiamente vincente, sia rispetto al bonus facciate, che verso l'ecobonus ordinario. Ma va tenuto in considerazione il fatto che comporta lavori molto più complessi.

Dal dire al fare

L'Attestato di prestazione energetica prima dei lavori, e quello a lavori eseguiti, dimostrerà il rispetto delle norme tecniche. Al di là della forma, però, il risparmio si deve conseguire davvero. Per questo progettazione, esecuzione e collaudo devono funzionare e un errore nel processo è difficilmente rimediabile alla fine. Tra le maggiori difficoltà, l'individuazione delle imprese e di come queste possono essere finanziate. Il prestito ponte - una delle soluzioni disponibili - è erogato al condominio dalle banche. Un'altra via è il finanziamento che avviene tramite le imprese attraverso lo sconto in fattura. Entrambe le soluzioni, però, devono passare al vaglio degli advisor bancari che certificano la qualità del credito fiscale. Ogni passaggio dell'intera procedura deve essere perfetto se non si vogliono correre rischi inutili. Proprio la complessità e la necessità del coordinamento aveva spinto molti proprietari a rivolgersi alle grandi società che svolgevano il ruolo di General Contractor. L'Agenzia delle Entrate, però, con la risposta agli interpellati 254 e 261 del 2021, ha dichiarato indebitabili questi oneri. È stato specificato che è gratis il lavoro dell'impresa (rientra nel 110%) ma è indebitabile l'onere richiesto dal General Contractor per il proprio ruolo. Si tratta di un esborso che quindi andrà effettuato e che impatta sul prezzo dal 15 al 30%. Anche alla luce di ciò, può essere utile ricorrere alla consulenza di professionisti esterni alla dinamica di imprese e General Contractor. Sempre l'Agenzia delle Entrate, inoltre, ha precisato che non è compreso nel maxisconto neanche l'onorario dell'amministratore, se non per il ruolo di responsabile dei lavori. —

Il confronto

SUPERBONUS

le novità

■ Gli interventi, tranne per alcune eccezioni, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili attraverso la Comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila).

■ La presentazione della Cila non richiede l'attestazione dello stato legittimo

come funziona

Agevolazione che eleva al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022, per specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici. Previsti ulteriori 6 mesi di tempo (31 dicembre 2022)

per le spese sostenute per lavori condominiali o realizzati sulle parti comuni di edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate, posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche se, al 30 giugno 2022, è stato realizzato almeno il 60% dell'intervento complessivo

chi ne usufruisce

1) Condomini 2) Persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento 3) Persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, proprietari (o comproprietari con altre persone fisiche) di edifici costituiti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate 4) Istituti autonomi case popolari (IACP) 5) Cooperative di abitazione a proprietà

individua 6) Onlus, associazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale 7) Associazioni e società sportive dilettantistiche, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi 8) I soggetti Ires rientrano tra i beneficiari nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi trainanti effettuati sulle parti comuni in edifici condominiali

quali vantaggi

La detrazione è riconosciuta nella misura del 110%, da ripartire in 5 quote annuali di pari importo e per le spese sostenute nel 2022 in 4 quote annuali di pari importo. In alternativa alla detrazione, è possibile optare per un contributo anticipato sotto forma di sconto praticato dai fornitori dei beni o servizi (sconto in fattura) o per la cessione del credito.

La cessione può essere disposta in favore: 1) dei fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi 2) di altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti) 3) di istituti di credito e intermediari finanziari. **I soggetti che ricevono il credito hanno, a loro volta, la facoltà di cessione**

i particolari

La proroga al 30 giugno 2022 è condizionata all'assenso della Commissione Ue; la proroga al 30 dicembre del 2022 all'assenso del consiglio d'Europa. Gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento. L'attestazione della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati

deve essere acquisita anche ai fini del superbonus, indipendentemente dall'esercizio dell'opzione, da parte del contribuente, per lo sconto in fattura o per la cessione della detrazione. L'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (Enea), per gli interventi di efficienza energetica, effettua controlli, sia documentali che attraverso sopralluoghi, per verificare la sussistenza delle condizioni necessarie per usufruire delle detrazioni

BONUS FACCIATE

■ **Controllo preventivo delle Soprintendenze sugli edifici in zone vincolate, o sottoposti a vincolo o anteguerra (1945)**

■ **L'Agenzia delle Entrate, dopo aver ritenuto applicabile il bonus alle sole facciate visibili tra quelle esterne, l'ha ritenuto applicabile per l'intera super-**

ficie alle facciate anche solo parzialmente visibili, non solo dalle strade pubbliche o ad uso pubblico ma anche a quelle con accesso non limitato e dal chiostro interno il cui suolo è pubblico e quindi accessibile dai cittadini

Detrazione d'imposta del 90% per interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, di qualsiasi categoria catastale, compresi gli immobili strumentali. Gli edifici devono trovarsi nelle zone A e B, individuate dal decreto ministeriale n. 1444/1968 (zone centrali, periferie residenziali e zone a queste assimilabili).

Sono ammessi al beneficio esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi, compresi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna. Il bonus non spetta, invece, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, se non visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico

Tutti i contribuenti, residenti e non residenti nel territorio dello Stato, soggetti Irpef e soggetti passivi Ires, che possiedono a qualsiasi titolo l'immobile oggetto di intervento. La detrazione non spetta a chi possiede esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o a imposta sostitutiva

La detrazione è riconosciuta nella misura del 90% delle spese sostenute nel 2020 e nel 2021 ed effettuate tramite bonifico bancario o postale. Lo sconto va ripartito in 10 quote annuali costanti e di pari importo. Non sono previsti limiti massimi di spesa, né un limite massimo di detrazione. È possibile la cessione del credito o lo sconto in fattura

Il pagamento con la cessione del credito può avvenire solo se lo stato di avanzamento dei lavori attesta che il valore corrisponde a lavori eseguiti. Resta fermo il potere dell'amministrazione, nell'ambito dell'attività di controllo, di verificare la congruità tra il costo delle spese sostenute oggetto di detrazione e il valore dei relativi interventi eseguiti

Il 90%

Interventi semplici e durata più sicura sconto minore ma è una garanzia

Il 2021 è stato fino a questo momento, sicuramente per i condomini, l'anno del bonus facciate al 90% e non del superbonus al 110%. Semplice e senza limiti di spesa il bonus facciate, molto più complesso, invece, il superbonus soggetto ad asseverazioni, controlli e regole più rigide. E poi non bisogna trascurare il fatto che il bonus facciate impiega meno risorse e soluzioni tradizionali rispetto al superbonus, che invece comporta tecnologie di nuova applicazione, conoscenze tecniche e operative che in parte sono ancora da apprendere e sperimentare. Per entrambi i bonus, comunque, il motore finanziario è rappresentato dalla cessione del credito a banche, poste, assicurazioni o altri soggetti e intermediari finanziari. Un motore che ha tirato moltissimo, ma che senza proroga rischia di spegnersi sul più bello.

L'Italia si fa bella

L'agevolazione del 90% nasce nel 2019, applicabile nel 2020, con l'emanazione della circolare 2 dell'Agenzia delle Entrate, sin da subito, una volta tanto, ricca di molti chiarimenti immediatamente operativi. L'Agenzia con le risposte agli interpelli, ha escluso poi dal beneficio le facciate esterne invisibili dalla strada pubblica o ad uso pubblico. È seguito un nuovo ampliamento interpretativo, con l'ammissione alla detrazione anche delle facciate parzialmente visibili, anche da parti private, senza limitazione all'accesso o anche in base a convenzione con il Comune per l'accesso pubblico. Superati presto i problemi del coordinamento tra le zone ammissibili e quelli indicate negli strumenti urbanistici dei vari Comuni, a bloccare per quasi un anno ogni restauro di facciata è stata purtroppo la pandemia. Poi le città si sono presto riempite di nuovi cantieri, tanto che il prezzo dei ponteggi è raddoppiato e, tubi, morsetti e castelli sono diventati irripetibili sul mercato italiano. La congruità degli interventi detraibili può essere dimostrata con riferimento ai prezzi e anche alle offerte di mercato. Si tratta sempre e solo di interventi con poco intonaco, di solo coloritura e soprattutto di restauro dei poggioni.

L'intervento tipo

Si parte con l'esame della facciata per determinare l'entità degli intonaci da rifare e se l'edificio è nelle zone ammesse. Non è facile, ma è fondamentale sapere prima l'entità degli intonaci deteriorati o staccati da demolire e ricostruire. Serve un alpinista o un carroponte, si verifica se l'intonaco "fa tamburo" ed è quindi staccato dal sup-

porto, incrociando l'indagine con strumenti più sofisticati, dal rilievo con la termocamera o con il drone. Occorre appurare così se l'intonaco da rifare eccede il dieci per cento della superficie lorda disperdente, i sei lati della scatola che può rappresentare l'edificio. Se lo supera, occorre fare il cappotto. Ma se l'edificio è corredato di facciate monumentali, o decorate e con fregi, anche per decorazioni della Soprintendenza - da consultare in caso di modifiche non solo per gli edifici vincolati o in zone vincolate, ma anche per gli edifici anteguerra (1945) - non resta che ripiegare sul bonus ristrutturazioni con detrazione al 50%. Anche alla congruità degli importi va posta attenzione. Non occorre l'asseverazione dei tecnici, come per il superbonus, ma questa è comunque opportuna. Può essere dimostrata, oltre che dai prezzi, anche dai valori di mercato. È comunque sempre consigliabile verificare che i costi applicati non siano gonfiati nei valori, nelle lavorazioni o includendo importi detraibili, perché l'Agenzia delle Entrate ha tempo 15 anni, 5 dall'ultima delle dieci rate di rimborso, per bussare alla porta dei contribuenti e la facciata si appalta per evitare rischi, non per crearsi future preoccupazioni.

Time out

Il tempo medio per intervenire sulle facciate varia da sei a nove mesi ma, a seconda dei casi, può essere anche superiore. La cessione del credito può essere fruita solo a fronte di Stato di Avanzamento Lavori e dunque per valori di lavoro effettivamente eseguiti. La cessione permette di pagare trenta quello che costa cento. Il 30% che si paga è così articolato: un 10% è la quota indetraibile, il restante 20% sono gli interessi legati alla cessione del credito. Senza il rinnovo della proroga è probabile che la fiammata dei cantieri del 2021 si spenga molto presto. L'unica alternativa per poter fruire del 90% senza aver eseguito i lavori, è quella di aver pagato all'impresa, o con fondi propri o con il ricorso al finanziamento bancario, l'intero importo di cui si vuole ottenere la detrazione, cedibile a lavori ultimati - salvo precisazioni delle Entrate - solitamente entro marzo, termine entro cui l'amministratore del condominio effettua la comunicazione dei crediti ceduti, tramite la comunicazione Cir20, all'Agenzia delle Entrate. Come per il superbonus, la proroga serve a non interrompere la crescita del mercato, alle famiglie di programmare le spese e alle imprese di realizzare gli investimenti. **GL. BI.-C. GR.**

Gli esempi bonus per bonus

Ecco quanto vale la cessione del credito

GLAUCO BISSO
CARLO GRAVINA

Gli strumenti messi a punto dall'Agenzia delle Entrate per rendere possibile la cessione dei crediti delle spese relative ai vari bonus, dal 110% al 50%, si sono rivelati così efficaci che diventeranno lo strumento finanziario del nuovo Piano Nazionale Transizione 4.0 su cui si fonda una parte del Recovery Fund. Questo perché la cessione del credito, tra le varie cose, consente alle imprese di rendere immediatamente disponibili crediti futuri che possono essere subito utilizzati per ogni tipo di pagamento.

Come funziona

Il ventaglio di possibilità offerto dalle varie norme è molto ampio. Oltre alla cessione del credito per il superbonus del 110%, questa opportunità è prevista anche per ecobonus, spese relative all'installazione di colonnine di ricarica elettrica per i veicoli, bonus facciate e per tutti gli sconti fiscali destinati ai lavori di ristrutturazione e recupero del patrimonio edilizio. Il primo passo è sottoscrivere il contratto di cessione con il cessionario prescelto. Successivamente, bisogna compilare la comunicazione "Cir 20" che va inviata utilizzando la procedura web disponibile nell'area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate. Chi cede il credito, poi, accetta sulla piattaforma web delle Entrate "accettazione/cessione crediti", i crediti acquistati che diventeranno così visibili nel cassetto fiscale e utilizzabili in compensazione delle imposte dovute o per una successiva cessione.

I costi

Ogni banca ha il suo prezzo, che può essere immediata-

SUPERBONUS 110%

Il signor Rossi abita in un condominio di 24 appartamenti. Per l'isolamento del terrazzo e delle facciate, la centrale termica trasformata a pompa di calore, i serramenti, la ventilazione meccanica, l'installazione di pannelli fotovoltaici, le colonnine elettriche, la sua quota è di 20.000 euro. A lavori ultimati nel 2021, se ha sostenuto direttamente la spesa, potrà detrarre 22.000 in cinque anni, 4.400 euro all'anno. Se invece ha ceduto il credito fiscale ottiene per 110 102 euro. Non pagherà nulla per i lavori e otterrà quindi 400 euro, utilizzabili in parte per pagare il prestito ponte all'impresa.

SISMA BONUS 80/70%

L'edificio in cui abita Neri ha 4 appartamenti e il cemento armato ha gravi problemi. Si decide di evacuare l'edificio e di effettuare lavori di consolidamento migliorandolo di una classe sismica. La sua spesa è di 20.000 euro detraibili al 70%. Può pagare la spesa entro il 2021 e detrarre 14.000 euro in 5 anni, 2.800 euro all'anno. Oppure cedere il credito all'impresa e avere 90,9 euro da ogni 100 di credito ceduto. In caso di cessione pagherà 6.000 euro di spesa indebitabile oltre 1.274 per lo sconto ad oggi della detrazione, per complessivi 7.274 euro. Il bonus del 70% diventa del 63,3%.

RISTRUTTURAZIONI 50%

L'atrio, le scale e il cavedio dell'edificio sono deteriorati. La spesa di ciascuna famiglia è in media di 20.000 euro detraibili al 50% in dieci anni. Si può pagare la spesa entro il 2021 e recuperare 10.000 euro in dieci anni, 1.000 euro all'anno. Oppure cedere il credito fiscale all'impresa e ottenere 80 euro da ogni 100 di credito ceduto. In caso di cessione si pagherà quindi 10.000 euro di spesa indebitabile oltre 2.000 per lo sconto ad oggi della detrazione, per complessivi 12.000 euro, a fronte di una spesa di 20.000. Il bonus del 50% diventa del 40%.

mente confrontabile perché indicato sul foglio informativo pubblicato sul sito dell'istituto. Fatto 110 euro il credito fiscale quinquennale maturato grazie al superbonus, 102 euro è, in media, la somma subito erogata. Per 100 euro di credito fi-

110%

90%

80/70%

65%

50%

36%

BONUS FACCIATE 90%

Il dottor Bianchi è proprietario di un appartamento in un edificio composto di 20 unità immobiliari su cui non si può effettuare il cappotto termico. La sua spesa per le facciate è di 20.000 euro, tutte detraibili al 90%. Le alternative: pagare la spesa entro il 2021 e recuperare 18.000 euro in dieci anni, 1.800 euro all'anno. Oppure cedere il credito fiscale all'impresa e avere 80 euro da ogni 100 di credito ceduto. Bianchi pagherà 2.000 euro di spesa indebitabile a cui si sommano oltre 3.600 di interessi per la cessione del credito per un totale di 5.600 su una spesa di 20 mila. Il bonus del 90% diventa del 72%.

ECOBONUS 65%

Nel caseggiato del signor Verdi, si decide di installare un nuovo impianto di climatizzazione invernale con impianto costituito da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione. La spesa è di 20.000 euro, detraibile al 65%. Verdi può pagare entro il 2021 e detrarre 13.000 euro in dieci anni, 1.300 euro all'anno. Oppure cedere il credito fiscale all'impresa e ottenere 80 euro da ogni 100 di credito. In questo caso Verdi pagherà 7.000 euro di spesa indebitabile più altri 2.600 euro per lo sconto ad oggi della detrazione, per complessivi 9.600 euro. Il bonus del 65% diventa del 52%.

LE ECCEZIONI

Nella casa di ringhiera si decide per l'arredo a verde delle poggiate di accesso agli appartamenti. La spesa è di 10.000 euro. È detraibile il 36% della spesa con un massimo di 5.000 euro ad unità immobiliare (la detrazione massima è di 1.800 euro in 10 anni). Altro caso: il signor Riccardi, dopo aver usufruito del bonus ristrutturazione, acquista mobili per 15 mila euro per i quali utilizzerà il bonus mobili (50% con tetto massimo a 10 mila euro, mille euro l'anno per 10 anni). Sia per il bonus verde che per il bonus mobili, la detrazione non è cedibile.

scale decennale, vengono concessi subito 80 euro. Per la cessione verso le banche, il credito deve essere validato dagli advisor, le grandi società di consulenza, anche se alcune banche, per rendere più immediata la risposta, hanno creato procedu-

re interne di validazione. Per la cessione verso Poste è invece sufficiente che il credito sia presente nel cassetto fiscale del contribuente. Sul sito di Poste un simulatore fornisce subito il controvalore attuale del credito ceduto e le modalità della ces-

sione. Sia per le banche che per le Poste, occorre l'apertura di un conto corrente. La cessione, salvo proroghe richieste un po' da tutti gli addetti ai lavori, è possibile per i crediti dell'anno 2020 e 2021. —

Le assicurazioni

Come tutelarsi se si perdono i requisiti per il 110%

FRANCESCO MARGIOCCO

Con i tempi lunghi della burocrazia, è poco probabile che l'Agenzia delle Entrate faccia partire in pochi mesi controlli e verifiche sui contribuenti che hanno usufruito di un bonus fiscale, a maggior ragione del superbonus. «Ma la legge concede al Fisco minimo 5 anni, che possono diventare anche di più», spiega Marco Oliveri, esperto nell'analisi dei rischi del broker assicurativo Marsh. Il tema è di grande rilievo oggi, con molti italiani alle prese con le ristrutturazioni degli edifici. Riqualficazioni energetiche che, grazie al superbonus, danno diritto a uno sconto del 110% in presenza di requisiti che vanno asseverati da tecnici. Ma l'Agenzia delle Entrate può accorgersi dell'assenza di qualcuna di queste condizioni e chiedere la restituzione del credito anche diversi anni dopo (una recente sentenza della Cassazione a sezioni unificate ha stabilito che il Fisco abbia tempo per le verifiche fino allo scadere del termine di accertamento della dichiarazione dei redditi in cui è indi-

cata l'ultima rata. Ad esempio, per spese di ristrutturazione sostenute nel 2020, si potrà arrivare al 31 dicembre 2035). La preoccupazione per i privati che si avvicinano al superbonus è quella di essere convinti di aver i requisiti per effettuare un intervento coperto dallo sconto del 110%, salvo poi scoprire di non essere in regola e quindi costretti, a distanza di anni, a dover pagare cifre molto alte per i lavori effettuati. Da qui la possibilità di stipulare un'assicurazione che, come vedremo, in certi casi è obbligatoria, mentre in altri rappresenta un'ulteriore garanzia. «È opportuno che l'assicurazione copra un periodo di "postuma" o "ultrattività" che duri almeno dieci anni», avverte Oliveri. Attenzione anche, dicono gli esperti di un'altra società di assicurazioni, Reale Mutua, «al periodo di retroattività (l'inverso dell'ultrattività), che non deve essere inferiore di 5 anni».

Le assicurazioni, come spiegano i riquadri qui a fianco, possono essere facoltative o obbligatorie. Le prime le stipulano, anche su mandato dei condomini, gli amministratori di condominio e, in caso di revoca del credito, attivano la tutela legale.

I casi

1

Le polizze obbligatorie e le garanzie facoltative

Esiste una polizza, obbligatoria, che il tecnico-asseveratore deve stipulare per tutelare sé stesso, e il cliente, nel caso di errori commessi nel suo lavoro. Ne esiste un'altra, facoltativa, che tutela il contribuente o il condominio, ma attenzione alle condizioni e ai massimali non sempre coerenti.

3

Ruoli e professioni così cambiano i costi

Nelle polizze professionali, con massimale di 500 mila euro, «il costo medio è di 600-700 euro l'anno», spiega Fabrizio Pistolesi del Consiglio nazionale degli Architetti. La polizza ha una durata annuale, con ultrattività (vedi l'articolo). Nelle polizze "bonus protetto", il premio oscilla tra i 4.000 e i 12.000 euro.

2

Le tutele dei tecnici e quelle dei privati

Le coperture professionali tutelano il tecnico-asseveratore. Il contribuente, in caso di azione dell'Agenzia delle Entrate, potrà rivalersi sul tecnico. Le coperture private, o "bonus protetto", attivano direttamente la tutela legale del contribuente. È previsto il rimborso anche in caso di decesso.

4

L'esclusione del dolo e della colpa grave

L'assicurazione copre soltanto errori in buona fede. Ai sensi dell'articolo 1900 del Codice civile, il dolo e la colpa grave sono esclusi. Alcune polizze possono coprire la colpa grave nei confronti del terzo danneggiato, salvo poi rivalersi nei confronti del soggetto assicurato.

Se la revoca del credito riguarda un solo condomino, la polizza tutelerà lui soltanto. L'assicurazione può essere stipulata anche da un singolo proprietario di immobile che effettua i lavori. L'altra tipologia è obbligatoria e copre i tecnici (architetti, ingegneri o geometri) che durante i lavori accertano la sussistenza dei requisiti, i cosiddetti asseveratori. Qui va fatta una prima distinzione tra coperture "stand alone" e "single project". «Le prime si limitano ad assicurare il rischio di errori da parte dell'asseveratore», spiegano gli esperti dell'Ania, Associazione nazionale degli assicuratori. «Le seconde assicurano l'intero progetto, quindi nell'ombrello rientreranno più rischi legati al cantiere». In caso di revoca del credito, alcune assicurazioni rimborsano l'asseveratore, che poi risarcirà il contribuente; altre rimborsano il terzo danneggiato, il contribuente. Prima della stipula, si consiglia un'attenta lettura delle clausole. Il broker Aon suggerisce di chiedere aiuto a «professionisti specializzati nel valutare l'assicurazione più adatta ad ogni specifico profilo di rischio». —

INSERTO A CURA DI MASSIMO RIGHI
CARLO GRAVINA E FRANCESCO MARGIOCCO

HA COLLABORATO GLAUCO BISSO
REALIZZAZIONE GRAFICA ENRICO FACCINI

LA GUIDA
ALLE
REGOLE

Domande e risposte

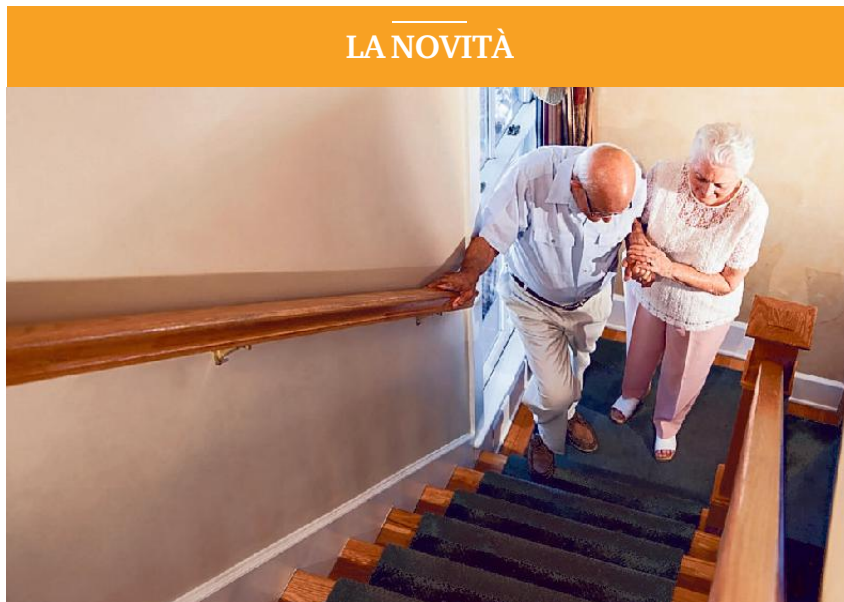
Abusi edilizi, così scatta lo stop al superbonus

1 Quali sono gli elementi che possono portare alla decadenza del superbonus del 110%?

Le casistiche possono essere varie, ma il decreto Semplificazioni ha contribuito a mettere ordine, specificando nel dettaglio le fattispecie. La decadenza dai benefici previsti dal superbonus può avvenire per: mancata presentazione della Cila, interventi realizzati in difformità della Cila, rilascio da parte di tecnici abilitati di attestazioni o asseverazioni infedeli e assenza dell'attestazione degli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'edificio sul quale si stanno effettuando i lavori. Lo sconto del 110% si perde anche in mancanza della dichiarazione che attesta che la costruzione dell'immobile sia stata completata entro il 1° settembre del 1967.

2 Per quanto riguarda i lavori relativi al bonus facciate del 90%, si può portare in detrazione anche l'Iva?

Sì, vale la stessa regola prevista per tutti gli sconti fiscali legati ai lavori di riqualificazione. L'I-



LA NOVITÀ

Over 65, maxi incentivi contro le barriere

Tra le modifiche introdotte al superbonus, anche quella che inserisce tra i lavori trainati l'eliminazione delle barriere architettoniche effettuate in favore di persone over 65. In precedenza, questa possibilità era prevista solo nel caso di portatori di handicap. Il superbonus, inoltre, è stato esteso agli immobili appartenenti alle categorie catastali B1, B2 e D4: convitti, ospizi, conventi e seminari, caserme, ospedali e case di cura.

va che viene pagata sulle fatture rientra tra le spese comprese nello sconto, a patto che non siano già detraibili nell'ambito dell'attività d'impresa di chi effettua il pagamento. Per intenderci, se il committente è un privato, l'Iva rientra tra le spese detraibili al 90%.

3 In presenza di abusi edilizi, si può comunque ottenere il superbonus?

Per un edificio che presenta irregolarità, e quindi non è conforme, non si può richiedere alcun bonus fiscale, superbonus incluso. Tuttavia, così come previsto dall'articolo 34-bis del Testo unico dell'edilizia, una minima discordanza tra progetto e immobile costruito non fa decadere dal superbonus solo se rientra in un limite di tolleranza del 2%. Si tratta di una minima soglia relativa al mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari. Se eventuali irregolarità rientrano nel 2%, l'abuso non costituisce violazione edilizia. Serviranno

certificazioni asseverate di professionisti qualificati per valutare se si rientra in tale soglia di tolleranza.

4 Con il decreto Semplificazioni è stato stabilito che, per accelerare l'iter di avvio dei lavori, basta inviare solo la Comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila). Se però l'edificio oggetto di lavori è stato costruito dopo il 1° settembre 1967, quali documenti deve obbligatoriamente contenere la Cila?

La norma prevede due percorsi. Se l'edificio sul quale fare i lavori è di realizzazione antecedente al 1° settembre 1967, basta una dichiarazione in cui si attesta che la costruzione dello stabile è terminata entro quella data. Per tutti gli edifici terminati da settembre 1967 in poi, la Cila dovrà obbligatoriamente contenere gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile o il provvedimento che ne ha consentito la legittimazione. In questo modo, vengono esclusi tutti i palazzi totalmente abusivi. —