

TUTTI I SEGRETI DEL SUPERBONUS

Ecco chi ha diritto alla detrazione del 110% sulle spese sostenute in rinnovo edilizio

● DI SERGIO LUCIANO

Sessantasette miliardi di investimenti in rinnovo edilizio: è questo, secondo l'Ufficio Studi Gabetti, il volume complessivo di attività che dovrebbe svilupparsi in Italia nel 2021 grazie al cosiddetto superbonus: la detrazione del 110% sulle spese sostenute da chi ha effettuato dal 1° luglio scorso o effettuerà fino al 31 dicembre 2021 interventi di isolamento termico, sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale e riduzione del rischio sismico nei propri condomini o abitazioni singole. C'è attesa e fermento, tra gli addetti ai lavori come tra i potenziali soggetti interessati, milioni di cittadini e imprese. Ma ci sono ancora punti d'incertezza e argomenti complessi da capire su cui Investire Today ha interpellato **Francesco Pastore**, partner di Rsm, esperto, tra l'altro, in queste materie a cavallo tra fiscalità, mercato e pubblica amministrazione.

Partiamo dagli interventi cosiddetti trainanti che sono ammessi al superbonus.

Dunque, innanzitutto interventi di isolamento termico delle superfici opache inclinate, verticali e orizzontali - delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno, i vani non riscaldati o il terreno, compreso il tetto - che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25%; interventi condominiali per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento - nel caso si installino pompe di calore reversibili - e alla produzione di acqua calda sanitaria. Per fare degli esempi: generatori di calore a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A e sistemi di micro cogenerazione che conducano a un risparmio di energia primaria - Pes - pari almeno al 20%.

La detrazione spetta anche



LA SUPER-DETRAZIONE DÀ NUOVA LINFA AL SETTORE IMMOBILIARE

Condizione fondamentale è che gli interventi previsti assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche, per esempio dalla D alla B

per le spese di smaltimento o bonifica dell'impianto sostituito. E poi interventi su edifici singoli o delle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari che siano indipendenti e dispongano di accesso autonomo all'esterno.

E gli altri interventi, quelli meno trainanti?

La detrazione del 110% si applica anche alle spese funzionali all'esecuzione dell'intervento, vale a dire l'acquisto di materiali, la progettazione e le spese professionali, le perizie, l'installazione di ponteggi, lo smaltimento dei materiali rimossi, l'Iva e l'imposta di bollo, i diritti sui titoli abilitativi edilizi. Il superbonus del 110% viene esteso anche ad altri interventi, eseguiti congiuntamente ad almeno uno di quelli appena visti, e che per questo vengono definiti "trainanti". E poi ancora: altri lavori di riqualificazione energetica: la detrazione del 110% spetta anche su questi lavori nei limiti di spesa relativi ad esempio all'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici; o all'installazione di impianti fotovoltaici connessi alla rete elettrica e di sistemi di accumulo a questi integrati.

Un bonus ad ampio perimetro!

Sì, in realtà il perimetro è

molto ampio. Si devono infatti aggiungere gli interventi antisismici, che danno diritto alla detrazione del 110% e che sono compresi nell'attuale Sismabonus, con limite di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare, ma senza vincoli sul numero massimo di immobili su cui effettuare gli interventi. Infatti l'unico requisito richiesto è che le abitazioni si trovino nella zona sismica 1, 2 o 3.

Chi ha diritto al superbonus?

Secondo quanto specificato nel Decreto, i soggetti che hanno diritto di accesso al Bonus sono: i condomini - in caso di assenza dell'amministratore, in dichiarazione va inserito il codice fiscale del condomino che si fa carico di effettuare gli adempimenti richiesti dalla normativa -; le persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, cioè solo per gli immobili che non sono compresi tra i beni dell'azienda o che siano strumentali all'esercizio dell'attività lavorativa professionale; gli istituti autonomi case popolari - Iacp - comunque denominati, nonché gli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing" per interventi realizzati su

immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica - in questo caso la detrazione è possibile per le spese sostenute fino al 30 giugno 2022 -; le cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci; le onlus, le organizzazioni di volontariato, le associazioni di promozione sociale e le associazioni sportive dilettantistiche - per queste ultime solo per la parte di immobile destinato agli spogliatoi - . Però attenzione: per usufruire della detrazione si deve possedere o detenere l'immobile in base a un titolo idoneo. In particolare, la detrazione spetta: ai proprietari e nudi proprietari; ai titolari di un diritto reale di godimento quali usufrutto, uso, abitazione o superficie; ai locatari o comodatari - previo consenso del legittimo possessore -; ai familiari conviventi del possessore o detentore dell'immobile ristrutturato, a condizione che sostenga le spese e siano intestati a lui bonifici e fatture; al convivente more uxorio del proprietario dell'immobile anche in assenza di un contratto di comodato.

Come si fa a ottenere il superbonus?

Condizione fondamentale alla base di tutto è che per ottenere la detrazione del 110%, gli interventi, nel complesso, devono assicurare il miglioramento di almeno 2 classi energetiche, per esempio dalla D alla B. Questo progresso di classe deve essere dimostrato con l'at-

testato di prestazione energetica - Ape -, rilasciato da un tecnico specializzato, e i lavori eseguiti devono altresì essere asseverati da tecnici abilitati per il rispetto dei requisiti e la congruità delle spese sostenute. Gli interventi relativi al sismabonus devono essere asseverati da professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza.

Ok, e poi in concreto come si fa?

Attraverso un processo che appare complesso ma che, in realtà, se condiviso con tecnici specializzati e professionisti /consulenti, può essere anche molto veloce, in quanto oggi moltissimi hanno ormai metabolizzato i passaggi operativi che la normativa richiede quindi. Innanzitutto, occorre pagare le prestazioni legate ai lavori tramite bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e la partita Iva del soggetto destinatario del bonifico; poi occorre depositare in Comune, se previsto, la relazione tecnica dell'intervento; bisogna poi acquisire l'attestato di prestazione energetica pre e post intervento; occorre trasmettere all'Enea, telematicamente sul sito dedicato, entro 90 giorni dalla fine dei lavori, i dati per la compila-

continua a pagina 26>



FRANCESCO PASTORE DI RSM

«Ottenere il superbonus è un processo molto veloce, se condiviso con tecnici specializzati e consulenti»



continua da pagina 23 >

centro i temi dell'ambiente sano, di più spazio con locali individualizzati, materiali ecosostenibili, verde privato all'esterno (balconi e terrazze), ma anche all'interno della casa, luce, circolazione dell'aria, esposizione, etc. A questa domanda tutta soggettiva si uniscono fattori oggettivi e vincolanti. Per esempio il lavoro... la stima è che nell'immediato futuro almeno il 25-30% lavorerà da remoto o in smart working; lo stesso per gli

studenti universitari... Il che significa temi nuovi per la progettazione con spazi dedicati al lavoro e ai supporti tecnologici: si torna al vecchio concetto che Housing Evolution rappresentava ai primi del 2000 di... 'case nella casa'. Questa tipologia di casa organica dovrà essere progettata per una domanda di circa 8 milioni di famiglie molto differenziate costruendo un rapporto qualità/prezzo soddisfacente, favorito da nuovi materiali e da nuovi processi di produzione in automazione.

Avremo una casa e un ambiente che detteranno la stessa qualità del quartiere in cui sono inseriti. Una casa meno 'patrimonio' e più oggetto d'uso e anche facile da trasferire e velocemente trasformabile. Avremo una nuova mobilità, dolce e ravvicinata, in un possibile futuro, e la casa ne sarà protagonista. Si possono così determinare anche linee di sviluppo per i piani strategici delle città, dopo il buio degli anni scorsi, come strumento per la costruzione delle cosiddette nostre città metropolitane. In

questo quadro la casa 'nuova' e il suo contesto diventano non delle sineddoche dei piani strategici, ma veri e propri motori degli stessi. Un motore che può anche determinare, partendo dalla domanda sociale, la struttura concreta dei servizi e delle relative applicazioni tecnologiche: l'elemento dominante è la progettazione del tempo che deve rendere sempre più sostenibile e dolce la mobilità e dove tutto - commerciali in genere, uffici pubblici, soluzioni per lo sport, servizi sanitari, scuole... - è 'sotto casa'!

DI SERGIO LUCIANO

continua da pagina 24

zione della scheda descrittiva che si ricavano dall'Ape e quelli per la compilazione della scheda informativa dell'intervento contenente le anagrafiche dell'immobile, dei beneficiari e i costi sostenuti.

Bene, e ora facciamo due conti...

Oltre alla detrazione degli interventi nella dichiarazione dei redditi, il decreto ha previsto che si possa optare per la cessione di tale detrazione - che così viene trasformata in credito d'imposta - alle ditte che eseguono gli interventi con la monetizzazione attraverso lo sconto in fattura, oppure ancora attraverso la cessione a terzi comprese banche o finanziarie.

Prima parlava del ruolo dei consulenti. Perché?

Il ruolo dei professionisti abilitati alla consulenza fiscale e tributaria è da sottolineare: infatti per accedere alla cessione del credito, si deve avere il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che, in pratica, attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta per gli interventi re-

alizzati; il tutto deve essere comunicata all'Agenzia delle entrate. Quindi il ruolo del Consulente Fiscale risulta fondamentale per rendere "certificato" il credito d'imposta sia per il privato che per le imprese.

Il mercato, prima e dopo, come ha recepito il decreto?

Varie fonti, dal Consiglio nazionale degli ingegneri al Centro studi Cna, hanno diffuso i dati sulla situazione precedente ed attuale, con prospettive di miglioramento a partire dal 2021, e in particolare nel triennio 21-23, con un aumento stimato circa il 23% della spesa complessiva in investimenti legati alle costruzioni e questo grazie al decreto, alle norme attuative e alle successive modifiche in corso d'opera che hanno sicuramente agito sui numeri che sulla volontà di riqualificare il patrimonio edilizio italiano. Per consentire che il sistema degli incentivi dispieghi realmente i propri effetti espansivi occorre pensare, dunque, ad un arco di vigenza che arrivi almeno fino al 2025. In proposito, come noto, sussiste attualmente un grande dibattito, a livello politico, per l'eventuale utilizzo del-

le risorse finanziarie derivanti dal "Recovery Fund". Le indiscrezioni parlano di circa 20 miliardi di euro che dovrebbero essere destinati al Superbonus 110% a fronte di richieste del Mise per circa 40 miliardi di euro. La misura già finanziata per il 2021 si attesta però sui 15 miliardi di euro il che vuol dire che circa i 3 quarti, quindi 15 miliardi di euro, andrebbero a coprire una

misura già finanziata sempre per il 2021. Al riguardo, in mancanza di un maggior stanziamento di bilancio, sembra che solo 5 miliardi sarebbero destinati alla proroga per il 2022. In proposito, considerata la potenzialità del mercato, andrebbero fatte opportune riflessioni per non deprimere un fenomeno molto rilevante per la nostra economia - in questa delicata fase di mercato - in-

fluenzato significativamente dal fenomeno "Covid". Potremmo sintetizzare il rischio di non prendere decisioni o prenderle solo parzialmente, con le parole di Bill Gates quando afferma: "The big risk is no taking risk!" ovvero il più grande rischio è non assumere rischi e rimanere, aggiungo, ostaggio di discussioni e ragionamenti sterili a volte lontani dalla realtà...

RSM LANCIA LA PIATTAFORMA PER IL BONUS

Rsm Spa ha lanciato il progetto di una piattaforma integrata, che, a partire dalla visibilità commerciale e fino alla richiesta di finanziamento, segue tutti i processi legati al bonus. La piattaforma si avvale di risorse umane dedicate che gestiscono un "Rsm Bonus Lab", finalizzato alla ricerca delle migliori soluzioni market oriented, in partnership con player primari, sia in campo commerciale che Engineering e creditizi. Il lancio della piattaforma e del prodotto 110% dedicato è in previsione a partire dalla metà di gennaio 2021. Nelle prossime settimane, il già menzionato "Bonus Lab", dovrà mettere a punto non solo le alleanze di mercato ma anche gli strumenti tecnici per essere pronti a questa nuova ed interessante sfida della nostra economia nazionale. Il Laboratorio ha già in programma anche la redazione di una newsletter periodica da pubblicare su Economy per il vasto pubblico interessato all'approfondimento tecnico e di scenario.