

Casa. Passaggio chiave la possibilità per tutti di incassare subito il credito di imposta cedendolo alla banca o scontandolo in fattura: lavori senza dare anticipi, paga lo Stato

Ecobonus 110%, corsa al via Cosa si può fare e come

C'è molta attesa per la norma dell'ecobonus e del sismabonus con la detrazione al 110% della spesa sostenuta che aprirà la corsa ai lavori condominiali dal 1° luglio. Nei condomini già tanti si sono mossi per sfruttare la finestra e fare lavori che magari erano nel cassetto da tempo. Molti hanno capito, infatti, dalle prime informazioni che hanno acquisito, i vantaggi dell'agevolazione bomba contenuta nel decreto legge Rilancio: in estrema sintesi fare tutti i lavori a spese dello Stato e senza dover versare neanche un euro di anticipo. Questo in effetti è possibile grazie alla possibilità generalizzata di usare la cessione del credito con il Fisco alla banca o all'impresa che realizza i lavori e monta gli impianti. Nel primo caso si va in banca a chiedere un prestito e si ripaga la banca con la cessione del credito (il 10% "extra" rispetto alla spesa sostenuta dovrebbe consentire di coprire gli interessi): poi ovviamente il prestito paga l'impresa che realizza. La seconda strada è lo «sconto in fattura» emesso direttamente dal costruttore o dall'impiantista: il credito con il Fisco viene girato direttamente all'impresa realizzatrice dei lavori che poi lo usa nelle sue pendenze con il Fisco o può, a sua volta, girarlo alla banca.

Manca un provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate che spieghi, entro trenta giorni dall'entrata in vigore del decreto legge, come dovranno essere comunicati, «esclusivamente in via telematica», i dati relativi alla doppia opzione "cessione del credito" e "sconto in fattura". E definisca anche, più complessivamente, «le modalità attuative» di tutto l'articolo. Il governo giura che da quel versante non arriveranno ostacoli perché in realtà i due meccanismi sono già sperimentati sia pure per applicazioni limitate e soprattutto con sconti fiscali più bassi. Per ora è previsto un «visto di conformità» da parte del responsabile di un centro di assistenza fiscale.

Ma vediamo gli aspetti della norma meno chiari o che comunque, nei conciliaboli condominiali, rischiano di creare qualche equivoco, anche rilevante. Basta sentire il "passa parola" che è già cominciato per capire che il rischio c'è.

Che cosa si può fare. Non tutti i lavori sono agevolati. Chi pensa di rifare solo le facciate o anche la coibentazione di un tetto non avrà accesso alla maxiagevolazione. Per avere il 110% di sconto bisogna comunque prevedere nel pacchetto dei lavori uno di questi due interventi "trainanti": a) il cappotto termico dell'edificio; b) la sostituzione della caldaia tradizionale con una caldaia a condensazione o a pompe di calore. Questi due interventi hanno accesso al superbonus e si trainano dentro il perimetro del 110% altri cinque tipi di interventi: l'installazione di pannelli solari; gli impianti di accumulo di energia relativi agli stessi pannelli solari; il rifacimento delle facciate; l'installazione di colonnine per la ricarica delle batterie delle auto elettriche; e tutti gli interventi già ricompresi nel vecchio bonus. Meglio ripetere: senza cappotto o caldaia nuova, neanche questi interventi vanno al 110% ma restano al loro sconto tradizionale (65% per l'ecobonus, 90% per le facciate, eccetera). Va aggiunto che un altro tipo di intervento ha accesso, da solo, allo sconto del 110% ed è quello del sismabonus, quindi la messa in sicurezza sismica. Tutti questi interventi - che vanno asseverati dai tecnici competenti come accade già oggi - devono rispondere a requisiti e condizioni inclusi nel decreto o rinviati a decreti attuativi. I più importanti requisiti per gli interventi energetici sono l'uso di materiali che rispettino i requisiti minimi ambientali e il risultato di un miglioramento di due classi energetiche (una sola classe solo nei casi in cui sia impossibile

progredire di due) in base all'attestato di prestazione energetica (Ape).

Resta sempre la possibilità di fare tutti i lavori già agevolati con i precedenti bonus edilizi al 65% o al 50%, con il vantaggio che anche in questo caso si potrà usare cessione del credito e sconto in fattura.

Condomini e prime case. Chi può beneficiare del superbonus? Su questo aspetto non sembrano esserci dubbi. Le norme «si applicano agli interventi effettuati dai condomini, nonché, sulle singole unità immobiliari adibite ad abitazioni principali, dalle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni». Esclusi «interventi effettuati su edifici unifamiliari diversi da quello adibito ad abitazione principale». È interessante però capire cosa significhi interventi sulle abitazioni principali perché i tre interventi ammessi al superbonus riguardano sempre interventi sugli edifici, quello sull'isolamento termico e quello sulle «parti comuni» per la sostituzione degli impianti di riscaldamento. Non sembra esserci spazio per interventi sulle singole unità immobiliari salvo che non si intenda che si possono agganciare agli interventi condominiali anche quelli di efficientamento energetico sui singoli appartamenti. Ma su questo serve certamente un chiarimento. È chiaro invece che l'intervento è ammissibile su edifici unifamiliari. Per inciso si può ricordare che anche le case popolari (Iacp) possono accedere al superbonus.

Quanto si può spendere? Qui si conferma che la norma nasce per i condomini perché gli edifici unifamiliari avranno una spesa massima ammissibile di 60mila euro per il cappotto termico e di 30mila per la caldaia. Mentre ben più ampio è l'intervento ammesso al bonus nei condomini dove i 60mila euro per l'isolamento termico e i 30mila euro per le caldaie devono essere moltiplicati per il numero di unità immobiliari. In caso di condominio di dieci appartamenti 600mila per il cappotto e 300mila per la caldaia più tutti gli interventi agganciabili che rispondono ognuno al proprio limite ordinario (per i pannelli solari 48mila complessivi).

Il sismabonus e la polizza con il supersconto fiscale. Una particolarità va segnalata per il sismabonus: c'è la possibilità - senza obbligo - di stipulare una polizza assicurativa anticalamità e portarla in detrazione al 90% se alla stessa compagnia assicurativa viene ceduto anche il credito con il Fisco.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Giorgio Santilli