# Superbonus al 110% Molte modifiche lo tengono bloccato

**Agevolazioni.** È in vigore, ma già approvata una serie di emendamenti che ritoccano i tetti di spesa ammessi, il sistema della cessione del credito e i bonus minori

#### **SIMONE CASIRAGHI**

Superbonusal110%:èin vigore da quattro giorni il provvedimento per la riqualificazione energetica eantisismica degli edifici, mail quadro per la sua definizione certa e per una corretta applicazione dovrà aspettare almeno altri 15 giorni. Il beneficio che haintrodottoladetrazionefiscale più alta della storia delle agevolazionifiscali, dovrà infatti aspettarelaconversione finale edefinitiva del decreto Rilancio: solo da quel momento molte delle ultime novità introdotte come emendamento al testo originario diventerannoleggeepotrannoessereapplicate. Diversamente, tutto ciò cheviene applicato ora, nonostantesia in vigore il superbonus, potrebberichiedere diessere rifatto e reimpostato con nuovi limiti, a nuove condizioni o sulla base di requisiti cambiati.

E le correzioni introdotto nel corso dell'iterparlamentare non sono poca cosa.

Lanuovamisura, la detrazione fiscale più alta finora mai introdottaperlavoridiristrutturazione ediriqualificazione edilizia (dopo il50% per le ristrutturazioni ordinarie, il 65% per le riqualificazioni energetiche, e fino all'85% con il sisma bonus per i condomini), è destinata infatti cambiare nei suoi terminidiapplicazione pratica. Il superbonus del 110% è operativo dal 1º luglio, rischia però di restare bloccatoperalmenoaltredue settimane, cioè fino alla definitiva conversione in legge del decreto che lo haintrodotto (il decreto n.

60.000

IL TETTO DI SPESA

Il limite unico viene diviso in tre fasce rispetto al tipo di abitazione 34 del 2020, decade infatti il 19 luglio) maancheperviadell'attesa delle indicazioni attuative dell'Agenzia delle Entrate che ha trenta giorni di tempo dalla data di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della legge di conversione. Quindi non prima di metà agosto per avere il quadro certo e definitivo.

E questo perché, nella fase della discussione parlamentare, è stata presentata una serie di emendamenti che introducono novità sostanziali e regole di non poco conto sull'effettiva portata, applicazione e benefici del provvedimento.

Restano innanzitutto confermati i tre interventi cosiddetti trainantiche danno diritto cioè al superbonus: incentivi per efficientamento energetico, lavori perlamessa in sicurezza degli edifici (sismabonus), el'installazione di impianti fotovoltaico con colonnine di ricarica di veicoli elettrici. Si tratta di interventi di isola-

mentotermico, per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernali in condominio e nelle singole unità immobiliari, e per la messa in sicurezza antisismica, escluse per le abitazioni della zona 4 (a basso-nullo rischio di terremoti).

Aquestilavoriprincipali, inoltre, sevengono abbinati anche interventi minori (sostituzioni infissi, facciate, caldaie, ecc), mache al momento non fanno accedere fino al 110%, anche quest'ultimi potranno invece usufruire dal maxi-sconto fiscale.

Ma sono le novità approvate quelle checambiano la portata del provvedimento. Oggi il 110% è riservato alla prime abitazioni. Un emendamento è già stato approvato in Commissione ed estende il superbonus anche alle seconde case. Non solo. In Commissione è già stato approvato per gli edifici unifamiliari, la possibilità disfruttare i bonus per l'efficientamento energetico, e il superbonus del 110% per la messa in sicurezza antisismica.

Annunciatapiùvolte, la Commissione ha poi effettivamente accolto la proposta di modifica ai tetti di spesa. Così i limiti per il cappotto termico saranno differenziati per tipologia di edificio, malaventilata differenziazione di tetto di spesa fra prima e seconda casanonè invece passato: entrambigli edifici potranno usare nella stessa misura superbonus per l'efficientamento energetico.

Entrando nel tecnicismo della norma, è previsto che agli immobili sotto vincolo di regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali possano usufruire del bonus del 110% per ogni intervento di efficientamento, senza vincoli di legarliad altritipi di intervento purché vi sia comunque un salto di almeno due classi di efficienza

## Le altre novità



#### Cessione del credito

La liquidità delle famiglie

Confermata la serie di possibilità per far fronte alla carenza di liquidità delle famiglie: in questo caso è possibile cedere l'ammontare del credito di imposta a imprese, banche e intermediari finanziari, o chiedere lo sconto in fattura al, l'impresa che realizza i lavori.



#### Il vincolo

Il salto di 2 classi di efficienza

Un aspetto che, secondo gli operatori, potrebbe disincentivare l'avvio dei lavori è l'obbligo di ottenere un miglioramento della prestazione energetica degli edifici di almeno due classi o, se impossibile, il conseguimento della classe energetica più alta.



## Sconti alle Imprese

Bonus per gli immobili Ires

Ulteriore novità precisata dall'Agenzia delle Entrate, prevede che ecobonus e sismabonus si possono applicare anche agli immobili di imprese e società di costruzione e locazione. energetica. Ancorapiù significativisonole modifiche relative ai tetti di spesa. Qui il testo dell'emendamento è molto didascalico: gli interventi dicoibentazione prevedono che dagli attuali 60 mila euro per ciascuna unità abitativa si passi a tre fasce distinte di tetto di spesa: non oltre i 50 mila per gli edifici unifamiliari, 40 mila per gli immobili che comprendono da due fino a otto unità abitative, 30 mila euro per gli immobili con più di otto unità.

Rivisto anche il sistema di agevolazioni per la sostituzione degli impianti di riscaldamento e raffrescamento a condensazione con impianti a pompa di calore: il nuovo tetto fissato dalla modifica è di 20mila euro per ciascuna abitazione compresa in edifici fino a otto unità e di 15mila per gliedifici con oltre abitazioni. Resta a 30mila euro il tetto di spesa per sostituire la caldaia in abbinata all'installazione di impianti.

Uncapitolo aparte madecisivo per la reale applicazione del nuovo meccanismo è dedicato al sistema dellacessione dei crediti d'impostasialegatiaristrutturazioni, sismabonus ed efficientamento energetico. Il primo dato approvato: il credito fiscale è pari alla detrazione originariamente spettante a prescindere dallo sconto applicatodall'impresa.Losconto infattura, inoltre, può essere applicato da più fornitori coinvolti neilavori. Questo meccanismo (la detrazione che si trasforma in credito) però, scatterà solo in occasionedellacessione adaltri soggetti.

Altra novità, potrebbe riguardare la durata del provvedimento: oggi fissato al 31 dicembre 2021, l'ipotesi che avanza è di una proroga di tutto il superbonus fino a metà o a fine 2022 e forse anche fino a tutto il 2023, anche solo per gli immobili di edilizia sociale.

## **Focus Casa**

# Le nuove agevolazioni fiscali

