Superbonus? Un'opportunità per tutti

Matteo Carcereri e Maurizio Voi, Studio Legale Voi Carcereri

Con la pubblicazione della circolare 24/4 dell'AdE e i modelli per l'invio delle certificazioni per la detrazione sui lavori di efficientamento energetico sono scesi in campo i più importanti players del settore delle costruzioni, ma chi sono i soggetti che potranno effettivamente accedere alle agevolazioni?

L'art.119 comma 9 del dl Rilancio indica i soggetti ammessi ai benefici del superbonus che sono i condominii, le persone fisiche, gli istituti autonomi case popolari o anche per altre finalità sociali come l'*in house providing,* le cooperative, le onlus, le associazioni e le società sportive dilettantistiche. Insomma, una vasta platea di soggetti tenendo conto che le persone fisiche potranno realizzare gli interventi fino ad un massimo di due unità.

Quindi si tratta di una grande opportunità per le imprese di costruzione?

Sicuramente, ma non solo per loro ed è qui l'opportunità. Vi è infatti da tener presente che il superbonus è finalizzato agli interventi che, per ora e in generale, definiremo di "efficientamento energetico" come del resto specifica l'Agenzia delle Entrate, ma che ricomprendono le spese relative alla "riqualificazione energetica" (c.d. *superbonus 110*) e gli interventi veri e propri di "efficientamento energetico" (il c.d. *ecobonus)* approvato nel 2013. Cosi, ad esempio, un'impresa che produce pannelli fotovoltaici con una solida capacità finanziaria, potrà proporsi come general contractor coordinando e fornendo tramite subappalti gli interventi principali ammessi alla detrazione del superbonus, facendo rientrare la fornitura dei pannelli nella detrazione del 110 per cento. Con la cessione del credito poi, otterrà appunto un credito da portare in detrazione, quindi compensare verso lo stato.

Ma come ci può orientare tra riqualificazione, efficientamento, superbonus ed ecobonus come orientarsi?

Sono in continua produzione, da parte di tutte le categorie interessate, schemi e tabelle degli interventi ammessi per poi dare la possibilità ai soggetti interessati di scegliere ciò che più interessa e far appaltare il lavoro a costo zero. La filosofia è però quella del risparmio energetico a cui deve concorrere il patrimonio immobiliare italiano; non bisogna infatti dimenticarsi i vincoli europei. La chiave di lettura sono gli interventi ad alta qualificazione energetica sull'esistente, quindi sono le opere ammesse al superbonus che trainano tutti gli altri possibili lavori finalizzati al risparmio energetico. Si individua il lavoro principale è poi, se necessario, si sviluppano tutti gli altri alla condizione del miglioramento della classe energetica.

Un esempio pratico?

Una cooperativa proprietaria di immobile adibito ad uffici vuole sostituire tutti gli infissi ormai vecchi e che contribuiscono a disperdere il calore. L'intervento di per se è ammesso solo all'ecobonus con la detrazione che non si può compensare al 110 %, e non usufruisce dello sconto in fattura o cessione del credito. Ma se si interviene prima sulla riqualificazione energetica di tutto l'involucro dell'edificio - ammesso al superbonus -, ecco che anche la spesa per cambiare gli infissi segue la stessa sorte. Mi verrebbe da dire, usando analogicamente un broccardo latino: accessorium sequitur principale.

Per la sostituzione degli infissi non servono speciali permessi, ma per gli interventi principali si. Questi ultimi costi rimangono a carico del contribuente?

No. Tutti i costi e le spese necessarie e connesse all'intervento sono ammesse alla detrazione del 110%. Le spese sostenute per il rilascio del visto di conformità nonché attestazioni ed asseverazio-

ne, di cui magari parleremo più avanti, le spese per l'acquisto dei materiali, la progettazione, gli studi di fattibilità, perizie e sopralluoghi prodromici all'intervento, così come i ponteggi smaltimento dei materiali bolli e diritti pagati per ottenere i titoli abilitativi fino alla tassa di occupazione del suolo pubblico.

Si è accennato a visti di conformità, attestazioni ed asseverazioni. Di cosa si tratta?
Sono stati previsti una serie di adempimenti per accedere all'agevolazione e tra questi i più importanti sono le verifiche di conformità e le asseverazioni. Sono attività che dovranno essere espletate da professionisti tecnici abilitati e necessarie per attestare che l'intervento rientri nei parametri del superbonus. Con l'asseverazione il tecnico iscritto al relativo Ordine o Collegio professionale deve dimostrare che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti dall'ENEA e che le spese sono congrue, con il visto di conformità, commercialisti o CAF attestano la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione. In pratica preso atto dell'asseverazione e dei costi ivi indicati, attesteranno e trasmetteranno al ministero quanto il contribuente andrà a detrarre fino al limite del bonus accordato.

In caso di errori o contestazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate cosa succede?
Si aprirà un contenzioso e se dimorato l'errore il professionista – asseveratore o verificatore sarà chiamato al risarcimento dei danni verso il contribuente; è per questo che il dl rilancio ha previsto l'obbligo di un'assicurazione in capo ai professionisti chiamati agli adempimenti sopradetti.

Tutto dovrà essere preventivamente contrattualizzato?
Chi si occupa della filiera dei lavori nel campo immobiliare lo sa bene, ma in questo particolare momento e con le regole complicate poste dall'Agenzia delle Entrate, ricordando che sono solo *i primi chiarimenti*, sarà necessaria un'attenta analisi e scrittura delle clausole contrattuali per non rimanere esposti a contestazioni non solo sul costo e conseguente detrazione fiscale, in caso di effettuazioni dei lavori in prima persona, ma anche indirette in caso di subappalto. Per non parlare dei problemi di pagamento o cessione del credito nel momento in cui si avranno incarichi dai condominii dove bisogna relazionarsi non con un unico soggetto che decide, ma con un'assemblea con regole speciali e maggioranze di voti spesso diverse per i singoli lavori.

Ma per gli edifici in condominio allora il superbonus ha regole diverse?
No, anzi sembra essere stato studiato in special modo per i condominii, solo che il centro di decisione non è un consiglio di amministrazione come per le associazioni o cooperative o il singolo proprietario di uno stabile, ma un'assemblea a cui devono essere convocati tutti i proprietari e decide a maggioranza. Ma solo per le parti comuni: cioè gli interventi del superbonus. Se poi i singoli vogliono interventi anche nelle loro unità (quelli ammessi all'ecobonus come gli infissi o impianti di produzione acqua calda) la decisione non spetta all'assemblea, così come la decisione di cedere o meno il credito è del singolo non dell'assemblea. L'impresa, dunque, dovrà fare estrema attenzione con queste modalità.