

Casa, le ristrutturazioni a costo zero con ecobonus e sismabonus al 110%

FINO A 60.000 EURO PER UNITÀ IMMOBILIARE SI POTRÀ OPTARE TRA SCONTO IN FATTURA, DETRAZIONE FISCALE E CESSIONE DEL CREDITO

IL FOCUS

ROMA Dal primo luglio e fino a tutto il 2021 ristrutturare gli immobili migliorando l'efficienza energetica o aumentando la resistenza alle scosse sismiche non costerà praticamente nulla al proprietario. Sarà di fatto una ristrutturazione a «costo zero». È questo il senso dei super ecobonus e sismabonus, con incentivi al 110%, che il governo sta per varare con il "decreto maggio". «Una novità assoluta che consentirà a tutti di ristrutturare gli immobili a costo zero: gratis» ha annunciato il premier Giuseppe Conte. La misura «creerà un meccanismo virtuoso incentivando il risparmio energetico e favorendo la crescita del settore produttivo» ha spiegato il sottosegretario alla presidenza del Consiglio, Riccardo Fraccaro, che l'ha proposta. Nella nota esplicativa che accompagna la misura si parla di «proposta shock per il settore dell'edilizia e per il rilancio degli investimenti privati».

COME FUNZIONA

L'incentivo al 110% può essere ottenuto in vari modi: attraverso un credito di imposta quinquennale, oppure con lo sconto in fattura da parte dell'impresa, oppure con la cessione del credito a banche, assicurazioni e intermediari finanziari. Il primo caso è quello classico: si pagano i lavori con bonifico e poi si detraggono dalla dichiarazione dei redditi dei successivi cinque anni. La detrazione, finora dal 50 o del 65% a seconda dei lavori effettuati, in questo caso sarà maggiore della

spesa sostenuta. Esempio: se si spendono diecimila euro, si avrà un credito di imposta di 2.200 euro all'anno per cinque anni, per un totale quindi di 11.000 euro (il 110%, appunto).

Il proprietario dell'immobile potrà anche decidere di non sborsare come anticipo nemmeno un euro e chiedere uno sconto in fattura all'impresa che eseguirà i lavori: lo sconto sarà pari al 100% della cifra (i lavori saranno quindi gratis per il proprietario). In questo modo, si legge nella relazione illustrativa, «anche le famiglie con redditi molto bassi o nulli potranno svolgere importanti lavori di ristrutturazione edilizia». Cosa ci guadagna l'impresa? A sua volta potrà attivare il credito d'imposta al 110% per i successivi cinque anni (guadagnando quindi il 10% del totale) oppure cedere il credito ottenendo subito liquidità. Non essendo più previsti limiti numerici alle cessioni (finora erano due) le imprese potranno cederlo a un prezzo sufficiente a coprire per intero il costo dei lavori.

Nel terzo caso può essere lo stesso proprietario a cedere il credito a un istituto bancario o a un intermediario finanziario.

QUALI LAVORI

Efficientamento energetico, isolamento termico, ma anche l'installazione di pannelli fotovoltaici, accumulatori, isolamento delle pareti, impianti di riscaldamento a pavimento, installazione di nuovi impianti di riscaldamento condominiali. Se fatta contemporaneamente è ammessa anche la sostituzione degli infissi. La spesa deve essere sostenuta tra il primo luglio e il 31 dicembre 2021. Ammessi al super bonus anche i lavori di recupero e di restauro sulle facciate esterne degli edifici avviati a partire dal primo gennaio 2020. Per quanto riguarda il sismabonus vi rientrano tutti i la-

vori che migliorano la classe sismica dell'immobile. Inoltre per chi stipula una polizza per proteggere la casa dai danni di un terremoto la detrazione passa dal 19% al 90%.

L'incentivo sarà accessibile a tutti i proprietari di immobili privati (condomini, singoli cittadini, fondazioni, terzo settore, associazioni) escluse le imprese. Lo Stato ci perderà in termini di gettito fiscale (circa 16 miliardi in cinque anni) ma conta di mettere in moto un numero di ristrutturazioni molto alto, ottenendo così vari risultati: il rilancio dell'edilizia, l'aumento dell'occupazione, la ripresa del Pil, una maggiore ecosostenibilità del patrimonio immobiliare con riduzione di emissioni fossili. Alla fine con il gettito derivante dai lavori extra che si metteranno in moto, la misura si ripaga da sola.

TETTI DI SPESA

Per l'incentivo sono previste delle soglie massime di spesa che variano a seconda del tipo di lavoro e del committente. Fino a 60 mila euro «per unità immobiliare» per interventi di isolamento termico; la cifra scende a 30 mila euro per unità immobiliare nel caso di lavori sulle parti comuni e sulla climatizzazione; fino a 48 mila euro per gli impianti fotovoltaici; la soglia diventa fino a 10 mila euro per unità immobiliari per gli interventi sulle caldaie a gasolio che dovranno essere almeno di classe A.

Giusy Franzese

© RIPRODUZIONE RISERVATA

