

Superbonus, le mosse da fare subito

AGEVOLAZIONI

Dal test sulle caratteristiche dell'edificio alle valutazioni di fattibilità dei lavori

Possibili interventi su stabili con vincoli paesaggistici, demolizioni e ricostruzioni

Dalla diagnosi degli aspetti costruttivi preliminari dell'immobile alla progettazione, dalla preparazione fino ai sopralluoghi: qualcosa di operativo possono farlo fin da subito i contribuenti che intendono accedere allo sconto fiscale del superbobus del 110%, nell'attesa che l'agenzia delle Entrate e il ministero dello Sviluppo economico diano tutte le attese coordinate. Ed è anche possibile anticipare quelle operazioni che sono totalmente sganciate dagli interventi trainanti. **De Stefani e Latour** — a pag. 8

Diagnosi e progetti, via al superbobus

Fasi preliminari. In attesa dei provvedimenti attuativi è possibile svolgere alcune attività di preparazione

Lavori sprint. Possibile anticipare operazioni green che saranno attratte dal 110% con gli interventi trainanti

Si parte con la diagnosi della situazione dell'immobile per fare una valutazione preliminare

**Luca De Stefani
Giuseppe Latour**

Progettazione, preparazione, sopralluoghi. Qualcosa di operativo si può già fare. Nell'attesa che agenzia delle Entrate e ministero dello Sviluppo economico diano tutte le attese coordinate ai contribuenti in materia di superbobus al 110%, chiarendo il quadro di quello che sarà necessario fare per accedere allo sconto fiscale, è possibile iniziare a muoversi. Mettendo, però, in conto che c'è qualche limitazione.

La diagnosi

Una prima operazione da avviare è l'analisi dell'oggetto del futuro intervento: è necessario conoscere la consistenza dell'edificio e le sue caratteristiche energetiche, impiantistiche e strutturali. Oltre a una diagnosi degli aspetti costruttivi, servirà anche una diagnosi delle questioni burocratiche. È fondamentale, infatti, capire anche se vi sia conformità dal punto di vista urbanistico, edilizio e amministrativo.

La valutazione di fattibilità

Una volta inquadrare le caratteristi-

che dell'edificio, si devono individuare le criticità per poi procedere all'individuazione delle lavorazioni necessarie. Questa fase è fondamentale per la quantificazione economica degli interventi.

Si tratta di una fase di diagnosi completa del fabbricato, non necessariamente troppo dettagliata, in quanto, qualora i lavori non siano fatti, resterà una spesa pura, non detraibile. Questo consente di preparare una valutazione di fattibilità tecnico economica iniziale, documento essenziale per poter valutare se vi sono i requisiti per poter fruire delle detrazioni.

Interventi sprint

Non ci sono solo le diagnosi. Se per gli interventi trainanti, come il cappotto termico, è necessario aspettare le indicazioni delle Entrate, ci sono altre operazioni che, nell'attesa, è possibile fare. Per esempio, ci si può portare avanti con altri interventi green come il cambio degli infissi, il cui bonus verrà trascinato al 110% con gli interventi trainanti.

Con la conversione in legge del decreto Rilancio è previsto che la detrazione Irpef o Ires del 110% spetterà, anche senza interventi trainanti, a tutti gli interventi dell'ecobonus effettuati sugli edifici sottoposti a almeno uno dei vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio o per quelli in cui gli interventi «trainanti» sono vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali.

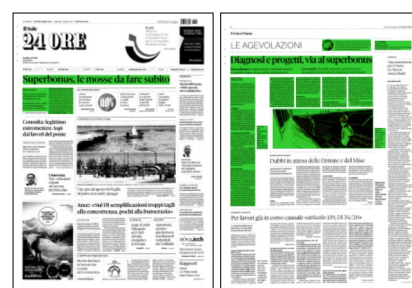
Un altro nuovo intervento introdotto dalla conversione in legge, che non necessita degli interventi «trainanti», riguarda la demolizione e la ricostru-

zione dell'edificio, con la modifica della sagoma e senza l'aumento della volumetria. Per questo intervento la ricostruzione, ad esempio, potrà essere altamente isolante, anche senza dover utilizzare, per i materiali, criteri ambientali minimi del decreto del ministero dell'Ambiente 11 ottobre 2017.

Per gli immobili vincolati, per la demolizione e la ricostruzione devono essere rispettati i requisiti soggettivi e oggettivi dell'articolo 119, comma 9, del decreto Rilancio (condomini su parti comuni, «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni»), oltre che quelli del comma 10, relativamente ad un «numero massimo di due unità immobiliari», per le persone fisiche.

Antisismica

Sul fronte della messa in sicurezza antisismica, la strategia più saggia è, invece, quella di aspettare e svolgere solo attività preliminari alla realizzazione degli interventi. L'impianto del nuovo superbobus, infatti, cambia un elemento sostanziale del vecchio simabonus e rende inutile, ai fini fiscali, il sistema della classificazione sismica. Bisognerà, però, aspettare indicazioni delle Entrate per capire come muoversi concretamente. Il



sismabonus, infatti, prevede oggi che l'asseverazione che attesta la classe di rischio venga depositata insieme al titolo edilizio. L'asseverazione resterà, ma non avrà valore ai fini fiscali.

Attenzione agli acconti

È possibile versare (naturalmente con bonifico "parlante") un acconto all'impresa, a fronte di regolare fattura, perché i lavori difficilmente potrebbero partire senza. Ma si deve sapere che, in assenza delle istruzioni dell'Agenzia, questo importo potrà essere portato solo in detrazione in cinque anni (al 110%), in quanto per l'impresa non è ancora materialmente possibile fare lo sconto in fattura e non saprebbe neppure come acquistare il credito d'imposta, cosa che potrà fare solo in seguito, a provvedimenti emanati.

*Hanno collaborato: Andrea Barocci,
Luca Rollino e Guglielmo Saporito*

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il Forum. Molti i dubbi di questi primi giorni. Per risolverli, è possibile inviare i quesiti in materia di superbonus al forum avviato dal Sole 24 Ore (www.ilsole24ore.com/forum110) per approfondire tutti gli aspetti operativi della nuova agevolazione inserita nel decreto Rilancio

110%

LO SCONTO FISCALE

La nuova detrazione prevista dal decreto Rilancio arrivare al 110% e può diventare un credito d'imposta