

Le principali FAKE NEWS

Forse per l'elevata percentuale di detrazione (110%), forse perché questo bonus fiscale arriva dopo un lock-down che ha messo in ginocchio molti settori dell'edilizia, o forse semplicemente perché molti hanno frainteso le procedure necessarie per ottenerlo, ma questo Superbonus del 110% fin dai primi giorni di uscita del Decreto Rilancio ha generato una marea di Fake News che hanno attirato l'attenzione di molti.

Il compito dei tecnici è diventato così quello di sfatare le tante notizie imprecise, o addirittura false, ancora prima di parlare di procedure per ottenere questi bonus fiscali, per arginare il dilagare di informazioni fuorvianti che hanno spinto molti proprietari di immobili a decidere di intraprendere azioni azzardate ancora prima di capire come funzionasse il Superbonus. E proprio perché deontologicamente i tecnici dovrebbero tutelare il cliente, molti si sono trovati a dover frenare e, in casi estremi, anche a infrangere l'entusiasmo cresciuto negli ultimi mesi intorno a questa detrazione fiscale.

Come spesso accade purtroppo, la maggior parte dei proprietari non ha letto il decreto legge (si trattava del solo articolo 119 di quel decreto) ma ha solamente intercettato qua e là qualche informazione proveniente dal web o dal "passaparola" di qualche impresa poco preparata, facendosi così un'idea sbagliata che può rivelarsi anche economicamente pericolosa. Bisogna quindi eliminare immediatamente due tra le fake news più diffuse e più rischiose per i proprietari:

Usufruire del Superbonus del 110% NON SIGNIFICA FARE I LAVORI GRATIS

E' in assoluto l'aspetto più importante e più difficile da chiarire perché purtroppo il messaggio sbagliato che circola si è radicato in molti proprietari che sognano di poter eseguire interventi anche importanti senza mettere mano al portafoglio. Niente di più sbagliato e pericoloso per i committenti che spinti da queste false speranze si imbarcano in un'avventura che può costare molto cara in termini economici.

Le principali ragioni che entrano in gioco sono:

- L'importo dei lavori che accedono alla detrazione fiscale ha un tetto massimo riferito alle singole categorie di intervento (isolamenti termici, impianti, interventi di

APPROFONDIMENTI SUL SUPERBONUS 110%

miglioramento sismico, ecc...) e non è assolutamente detto che il totale delle opere necessarie per accedere al bonus fiscale riesca a rimanere al di sotto di tali limiti. L'eccedenza è completamente a carico del committente.

- I prezzi massimi delle opere, che il tecnico deve asseverare, sono quelli riportati nei prezziari delle camere di commercio territoriali e non è detto che l'impresa riesca a rimanere entro questi limiti (in alcuni casi i prezzi medi non valutano molte delle difficoltà esecutive che si possono facilmente riscontrare negli interventi su edifici esistenti). L'eccedenza è completamente a carico del committente.
- Le spese tecniche (ingegneri, geometri, architetti, periti, ecc...) che entrano nella detrazione fiscale hanno un tetto massimo riferito al DM del 17-06-2016 (tariffe massime per opere di lavori pubblici) e non è detto che si riesca a stare sotto tali importi anche perché sono riferiti ad una percentuale dell'importo lavori che all'inizio, in fase di preventivazione delle spese tecniche, non è mai definito con precisione. L'eccedenza è completamente a carico del committente.
- La cessione del credito a banche o intermediari finanziari non è automatica e sarà valutata caso per caso. C'è la possibilità che vengano accettate solo alcune cessioni (quelle più vantaggiose ovviamente) oppure che le clausole contrattuali possano modificarsi nel tempo se vengono violati alcuni aspetti del contratto (per esempio le tempistiche di realizzazione delle opere), in quanto questi istituti di credito non sono enti di beneficenza e devono tutelarsi per avere un ritorno economico da questa operazione. In questi casi il committente si trova un conto inaspettato a fine lavori.
- Lo sconto in fattura (conseguente alla cessione del credito fiscale alle imprese esecutrici) potrebbe non essere del 100% oppure non comprendere alcune lavorazioni che non rientrano tra quelle detraibili con il Superbonus. Anche un contratto stipulato inizialmente potrebbe non ricomprendere imprevisti che possono capitare in cantiere e che portano ad un aumento della spesa non rientrabile nel Superbonus del 110%, che quindi l'impresa chiederà direttamente al committente.
- Per accedere a qualsiasi detrazione fiscale, come indicato all'art. 49 del DPR 380/2001

(Testo Unico dell'Edilizia), è assolutamente necessario che non vi siano abusi edilizi sugli immobili (e nel caso dei condomini questo è esteso a tutte le unità immobiliari e a tutte le parti comuni). L'eventuale presenza di tali abusi, anche minimi, comporta la necessità di regolarizzarli o di demolirli, prima di poter accedere alla detrazione fiscale, con l'eventuale pagamento di sanzioni e delle relative spese tecniche per la presentazione della pratica di "sanatoria" oppure delle spese di ripristino; tutte spese che ovviamente non entrano nella detrazione fiscale e sono interamente a carico del proprietario.

Bisogna quindi diffidare di tutti coloro, imprese e tecnici, che promettono di fare i lavori "a costo zero" perché nella grande maggioranza dei casi è una enorme falsità che, una volta firmati preventivi e contratti, ricadrà economicamente su proprietari e committenti.

Le opere detraibili con il Superbonus sono spesso CONSISTENTI e INVASIVE

Altra considerazione, che purtroppo non viene spesso indicata ma che non è marginale, è definita dall'entità dei lavori necessari per accedere al Superbonus del 110%: fino ad ora le detrazioni fiscali che hanno avuto più successo sono quelle legate alle piccole manutenzioni straordinarie (attualmente con detrazione fiscale del 50%) perché interessavano porzioni limitate dell'immobile, con limitati interventi e quindi pochi disagi (ma anche piccoli importi detraibili). Questo permetteva agli inquilini dell'immobile di continuare, nella maggior parte dei casi, a vivere all'interno della propria abitazione anche perché tali interventi avevano una durata ridotta e non imponevano misure di sicurezza troppo limitanti.

Il Superbonus permette la detrazione fiscale di una serie di opere spesso INVASIVE che necessiteranno, nella maggior parte dei casi, dell'uscita dalle proprie abitazioni anche per diversi mesi (in relazione all'entità degli interventi) perché l'intero edificio diverrà un cantiere e quindi sarà soggetto a tutte le prescrizioni del D.Lgs. 81/2008 sulla sicurezza di cantieri che impedisce l'accesso a tutti i "non addetti ai lavori" (e a maggior ragione la fruizione dell'immobile). Anche il solo cappotto termico, in termini di sicurezza, dovrà prevedere un ponteggio attorno all'intero edificio che produrrà disagi e limitazioni nell'utilizzo dell'immobile.

APPROFONDIMENTI SUL SUPERBONUS 110%

Figuriamoci se si interviene con la sostituzione dell'impianto globale (demolizioni di pavimenti e tracce nelle murature) o con un intervento di miglioramento sismico (messa a nudo delle strutture dell'immobile).

Questo aspetto era già stato valutato nel DM 41/1998 (decreto attuativo dei primi bonus fiscali usciti in Italia) in cui all'art. 4 si esprimeva in maniera molto chiara sulle cause che facevano decadere la detrazione fiscale, tra cui:

d) violazione delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri, nonché di obbligazioni contributive accertate dagli organi competenti e comunicate alla direzione regionale delle entrate territorialmente competente.

La violazione della sicurezza porta quindi automaticamente all'annullamento della detrazione fiscale (non solo del 110% ma di qualsiasi forma di bonus fiscale) e bisogna valutare con estremo rigore tale aspetto, verificando se i rischi connessi alle varie lavorazioni siano compatibili o meno con la presenza degli inquilini all'interno delle abitazioni.

Accedere a questo tipo di detrazioni fiscali significa perciò impegnarsi a sostenere diversi disagi e bisogna sempre diffidare da chi promette lavori "facili" e poco invasivi.

Dopo aver fatto chiarezza su questi aspetti, bisogna anche dire che questo Superbonus è uno sforzo molto coraggioso da parte dello Stato perché una detrazione del 110% è più unica che rara e sicuramente rappresenta una possibilità da sfruttare assolutamente se si vuole far fare un salto di qualità alla propria abitazione, con la consapevolezza però di investire tempo e denaro in una operazione che non sarà semplice ma che migliorerà il valore non solo economico ma soprattutto abitativo dell'immobile.

La "filosofia" che stà dietro il Superbonus sembra essere chiara.

Dal 1997, quando iniziarono ad essere introdotti gli incentivi di detrazione fiscale per dare una spinta al settore edile, abbiamo visto letteralmente un "balletto" di numeri che si sono susseguiti nel definire le percentuali che anno dopo anno, e governo dopo governo, sono passate dal 36% al 50% per le ristrutturazioni, dal 55% al 65% per l'efficientamento energetico e poi, con l'introduzione del "sismabonus", abbiamo assistito all'introduzione di percentuali che andavano dal 70% all'85% (fino al 90% del recente bonus facciate) e che

a seconda dei casi potevano mescolarsi ed accumularsi in base alla tipologia di interventi e alla tipologia di edifici su cui si potevano applicare. In pratica una giungla che ha messo a dura prova anche l'Agenzia delle Entrate che sfornava periodicamente delle vere e proprie guide, scaricabili dal loro sito web, per orientarsi in questo campo facendo impazzire commercialisti e CAF (i centri di assistenza fiscale).

Il problema è che nessuno degli incentivi proposti ha avuto il successo sperato perché si cercava sempre di fare “il minimo indispensabile” per poter sfruttare la detrazione fiscale facendo così piccoli interventi localizzati e poco invasivi. Il risultato è che in Italia il patrimonio edilizio è rimasto in gran parte in uno stato di conservazione pessimo, con pochi interventi di efficientamento energetico e ancora meno di miglioramento sismico.

Con questo Superbonus si è cercato, probabilmente a causa anche della crisi del settore edile, resa ancora più marcata dal Lock-Down imposto dal Covid-19, di fare un salto molto coraggioso e incentivare i lavori con un'aliquota incredibilmente alta, a patto però di eseguire lavori globali sull'edificio e in molti casi “invasivi”, non fermandosi alla piccola manutenzione localizzata, ma spingendosi a trasformare la propria abitazione da un punto di vista energetico e/o antisismico, in modo radicale.

Si chiede quindi ai fruitori di tale incentivo il coraggio di investire denaro e di sopportare diversi disagi come l'uscita dall'abitazione (con tutto ciò che ne consegue) per ottenere poi un miglioramento sensibile della qualità dell'abitazione, con conseguente aumento anche del valore della stessa.

Senza tale coraggio, meglio astenersi per evitare il rischio di spese inaspettate e valutare altri tipo di bonus fiscali meno impegnativi.