

AGEVOLAZIONI

Progetti, visti e certificazioni: cosa rientra nel superbonus

*Oltre alle parcelle detraibili per legge sono ammesse anche le spese «connesse»
Restano diverse zone grigie tra gli importi preliminari e sono «out» gli interessi*

Pagina a cura di

Cristiano Dell'Oste

Giorgio Gavelli

Tra asseverazioni, visti e pratiche varie, un fatto è ormai certo: gli oneri “accessori” saranno una voce di spesa rilevante per chi vuole eseguire lavori agevolati dal superbonus. Stimarne l’incidenza è difficile, perché spesso si tratta di costi fissi – o poco elastici – il cui peso relativo diminuisce al crescere del costo complessivo dell’intervento. Ma non è azzardato affermare che si può andare da un 2-3% fin oltre il 10 per cento. La domanda chiave, comunque, è un’altra: questi oneri sono detraibili al 110% o no?

La risposta è senz’altro sì per alcune spese espressamente individuate dal decreto Rilancio (articolo 119, comma 15). Si tratta, in particolare, delle “spese sostenute per il rilascio”:

dell’attestato di prestazione energetica (Ape) richiesto dal comma 3 dello stesso articolo sia pre che post intervento. Si deve ritenere incluso sia l’attestato relativo alle singole unità, sia quello convenzionale per tutto l’edificio;

dell’asseverazione redatta dai tecnici secondo quanto previsto dal comma 13 tanto per l’efficacia degli interventi di miglioramento energetico o antisismici, quanto per la congruità delle spese;

del visto di conformità che – come richiesto dal comma 11 – deve essere rilasciato dagli intermediari abilitati quando viene effettuata la cessione del credito d’imposta o lo sconto in fattura. È senz’altro compreso il visto rilasciato in occasione dei singoli stati avanzamento lavori (Sal), se previsti. Non pare detraibile – alla lettera – il visto che dovesse essere rilasciato in un caso in cui non si proceda alla cessione o allo sconto in fattura.

Ricalcando le istruzioni già fornite negli anni scorsi per i bonus edilizi, le Entrate nella circolare 24/E/2020 spiegano che sono detraibili «la progettazione e le altre spese professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (ad esempio, l’effettuazione di perizie e sopralluoghi, le spese preliminari di progettazione e

ispezione e prospezione)». Nozione ampia in cui rientrano il progetto preliminare, quello esecutivo, la presentazione della pratica edilizia e l'aggiornamento catastale a fine lavori.

I vecchi chiarimenti dettati a proposito del sismabonus ordinario – che si devono ritenere validi anche per chi sfrutta quello al 110% - indicano come detraibili tra le altre le spese «per la classificazione e la verifica sismica degli immobili».

Un caso che si sta ponendo in queste settimane riguarda le imprese e gli studi professionali chiamati a effettuare una valutazione di fattibilità da potenziali committenti. Se questa attività – magari a livello promozionale – viene fatturata solo in un secondo tempo facendola rientrare nell'importo complessivo dei lavori, la spesa diventa detraibile. Se però viene emessa subito una fattura, la questione si complica:

se poi l'intervento non viene eseguito, non c'è dubbio che la spesa non sia detraibile; se i lavori vengono fatti, magari da un soggetto diverso da quello che ha emesso la prima fattura, l'agevolazione è in bilico: dovrebbe trattarsi di una spesa «richiesta dal tipo di lavori», ma per avere certezza servirà probabilmente un interpello.

In attesa di indicazioni ufficiali è ragionevole ritenere “connesse”, e quindi agevolate, anche le spese per l'analisi della regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile su cui si interviene. Non così, però, per le spese necessarie a regolarizzare o sanare abusi edilizi minori eventualmente presenti.

Tra le spese che al momento il Fisco non considera detraibili ci sono le percentuali rincaricate dagli amministratori di condominio. Nessuna agevolazione – per ora – anche per i costi finanziari, a partire dagli interessi pagati dal committente su un eventuale prestito ponte.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Pagina a cura di

Cristiano Dell'Oste

Giorgio Gavelli