

Agevolazioni per l'edilizia

Ingegneri, periti, commercialisti e consulenti alle prese con i dettagli del meccanismo
Ma vanno chiariti diversi aspetti: dagli immobili agevolati fino alla misura dei compensi

Professionisti in pressing per il decollo del superbonus

Adriano Lovera

Il conto alla rovescia per il superbonus del 110% segna -10. Mancano infatti dieci giorni al 15 ottobre, giorno in cui sarà possibile cominciare a comunicare all'agenzia delle Entrate le proprie scelte sulle agevolazioni, con le opzioni per lo sconto in fattura o la cessione del credito (nulla va invece comunicato dal contribuente che opta per l'utilizzo del bonus nella dichiarazione dei redditi, a partire dall'anno successivo in cui sostiene le spese). Una procedura da svolgere per via telematica.

Ma all'appuntamento con la data - simbolica - del 15 ottobre ci si sta avvicinando con tanti nodi ancora da sciogliere (alcuni dei quali si spera possono essere sciolti dai decreti del Mise su asseverazioni e requisiti, attesi in Gazzetta oggi). A cominciare dai profili più tecnici sui quali in questi ultimi giorni si stanno concentrando i professionisti coinvolti nell'operazione: non solo architetti, geometri o ingegneri o altre categorie di tecnici, ma anche commercialisti e consulenti del lavoro.

I dubbi delle categorie

Gli Ordini professionali sono in pressing su Governo e agenzia delle Entrate per fare chiarezza sui punti oscuri già nei prossimi giorni. Comunque nessuno si attende una corsa alla trasmissione delle scelte alle Entrate, anche perché il modello prevede di indicare numerosi dettagli, tra cui i codici identificativi di due documenti fondamentali, l'asseverazione tecnica e il visto di conformità, che si intendono quindi già redatti, se non proprio per l'ultimazione degli interventi, almeno per un primo stato di avanzamento lavori. Ed è difficile che molti edifici si trovino già in questa fase. «C'è grande fermento, riceviamo tante richieste dagli amministratori di condominio. Ma l'intreccio di norme è complicato e bisognerebbe ancora far luce su diversi aspetti, a partire dalla definizione definitiva del tipo di immobili ammessi e di quelli esclusi» ragiona

Maurizio Postal, consigliere nazionale dei Commercialisti con delega alla fiscalità. Proprio i commercialisti, in tempo per metà mese, pubblicheranno a beneficio degli iscritti un vademecum, con il supporto delle Entrate, per la corretta applicazione dei decreti.

In campo ci sono anche gli ingegneri. «Abbiamo sottoposto al Mise alcuni aspetti controversi, su cui ci aspettiamo presto delle risposte» testimonia Giovanni Cardinale, vice presidente del Cni. «Non è ancora chiaro - continua - se il salto di classe sismica sia tra i requisiti richiesti per godere del bonus, perché c'è discrepanza tra legge primaria e decreti attuativi. E andrebbero dettagliate le caratteristiche della polizza assicurativa obbligatoria, richiesta ai professionisti». Chi si è già mosso, invece, è il Consiglio dei consulenti del lavoro, che tramite una circolare del 15 settembre della sua Fondazione studi ha preparato una sorta di check list da seguire, con parti interpretative su alcuni punti salienti, comprese le responsabilità cui vanno incontro i professionisti. I consulenti del lavoro, insieme con commercialisti e Caf, sono tra le categorie chiamate ad apporre il visto di conformità (si veda la scheda in alto). «Abbiamo cercato di dare suggerimenti utili ai colleghi, con qualche buon consiglio pratico, benché magari non fosse espressamente richiesto dai decreti. Un esempio su tutti: verificare che l'asseveratore tecnico si sia procurato la certificazione di agibilità dell'immobile», spiega Dario Fiori, esperto della Fondazione studi consulenti del lavoro.

Il Consiglio nazionale dei periti industriali ha prima stretto un accordo con l'Enea per l'erogazione di corsi di formazione sul tema. Ora sta lavorando alla creazione di uno sportello ad hoc per i suoi iscritti. «Questo provvedimento attribuisce grande importanza all'operato dei tecnici, ma anche molti oneri» secondo il presidente del Cnpi, Giovanni Esposito. Che punta il dito su possibili distorsioni. «Per esempio, occorre scongiurare il far west degli attestati di prestazione energetica, evitando cioè che, come è accaduto finora, vengano redatti a prezzi stracciati da soggetti non abilitati ad

eseguire le diagnosi e a rilasciarli».

Le parcelle dei tecnici

Ma l'Ape è solo uno dei documenti che andrebbe elaborato a un prezzo corretto. Come orientarsi per le parcelle che i professionisti richiedono per completare asseverazioni o visti di conformità? Il consiglio prevalente è di rifarsi a quanto previsto dal cosiddetto decreto parametri, il Dm Giustizia del 17 giugno 2016, richiamato anche nei decreti del Mise.

Anche su questo aspetto sarebbe opportuno che il Mise mettesse un punto fermo, per capire se ci siano spazi in cui gli onorari possano essere a libero mercato. Perché altrimenti potrebbe non valere sempre la pena assumere alcuni incarichi. «Gli incartamenti da produrre sono tanti, qualunque sia la dimensione dell'edificio e la portata dei lavori» ragiona ancora Giovanni Cardinale. «Quando il valore complessivo dell'opera è ragguardevole, anche l'onorario indicato dal decreto sui parametri appare congruo. Ma per gli interventi più piccoli, che credo saranno la maggioranza, rischia di essere antieconomico».

< RIPRODUZIONE RISERVATA



La chance
Tetti di spesa
differenti
ma abbinabili

● Con la risoluzione 60/E le Entrate hanno chiarito che ciascun lavoro (trainato o trainante) del superbonus mantiene il proprio limite di spesa, e che queste soglie si possono sommare.



Il mix
Il green parte
dalla caldaia
o dal cappotto

● Coibentazione e cambio dell'impianto termico sono i principali interventi del superbonus in versione "eco", che consentono di avere il 110% anche per altri lavori trainati, come il cambio degli infissi.

Il traino
Il sismabonus
porta in dote
il fotovoltaico

● Tutti gli interventi di messa in sicurezza strutturale degli edifici beneficiano del bonus 110%, che può estendersi (solo) all'installazione di impianti fotovoltaici.



LA CHECK LIST PRONTA

Dai consulenti del lavoro le prime indicazioni su come fornire il visto di conformità per il superbonus con un focus sulle responsabilità per chi firma



IL FAR WEST DELL'APE

I periti industriali temono il caos sugli attestati di prestazione energetica (Ape) con il rischio che siano affidati a prezzi stracciati a soggetti non abilitati



Gli step principali e i professionisti coinvolti

Documenti necessari per fruire del Superbonus tramite sconto in fattura o cessione del credito



Asseverazione tecnica di efficienza energetica

Documento con cui si dimostra che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti e che le spese sostenute per i vari capitoli siano conformi ai prezzi individuati dal Mise. Una copia si invia all'Enea

CHE COS'È



Asseverazione tecnica per il sisma bonus

Consente di dimostrare l'efficacia degli interventi, in base alle disposizioni del "Sisma bonus" già esistente (decreto del Mit 28 febbraio 2017, n.58). Anche in questo caso, viene certificata la congruità delle spese

CHI LO RILASCIATA

Tecnici abilitati iscritti a Collegi o Ordini professionali. In alcuni casi le asseverazioni possono essere sostituite da un'analoga dichiarazione resa dal direttore lavori



Visto di conformità

Verifica i dati e la documentazione dell'intero fascicolo, tra cui le asseverazioni, che attestano i presupposti che danno diritto alla detrazione. Redatto ai sensi dell'art. 35 del decreto legislativo 241/1997

I soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni (commercialisti, ragionieri, periti commerciali, consulenti del lavoro) e i responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF



Comunicazione opzione

Documento da compilare per via telematica, in cui il beneficiario che rinuncia alla detrazione fiscale dichiara l'opzione prescelta tra "sconto in fattura" o la "cessione del credito". Si può inviare una volta completate le asseverazioni

Direttamente i soggetti beneficiari del bonus. Oppure tramite intermediari: dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro

DOMANDE



RISPOSTE

❶ **Il superbonus prevede l'asseverazione da parte dei tecnici e quindi il controllo interno di ogni appartamento. Qualora il tecnico rilasciasse l'asseverazione anche in caso di una irregolarità in un appartamento, il condominio nel suo complesso rischierebbe di perdere il superbonus?**

L.P. - Palermo

❷ Ferme restando le sanzioni civili, penali e amministrative a carico del professionista che ha rilasciato una attestazione infedele, l'articolo 119, comma 14, del Dl 34/2020, stabilisce che: «La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta la decadenza dal beneficio». Se l'attestazione o asseverazione non veritiera riguarda l'intervento condominiale, ovviamente la decadenza dall'agevolazione sarà per l'intero condominio e a cascata sui singoli condòmini. *(Alessandro Borgoglio)*

❸ **Vorremmo costituire un raggruppamento temporaneo tra professionisti (commercialista, ingegnere, architetto e geometra) per fornire ad amministratori di condòmini e privati i servizi necessari per il superbonus del 110%. Il raggruppamento, spingendosi ad ottenere un appalto come general contractor (con successivo subappalto ad imprese per l'esecuzione materiale delle opere), può poi cedere il credito a banche o altri intermediari finanziari?**

M.T. - Foggia

❹ La risposta è affermativa qualora il condominio dia un appalto chiavi in mano al general contractor (si veda anche la circolare 24/E). In tal

caso l'impresa subappaltatrice viene pagata dal general contractor e il condominio paga l'intera prestazione al raggruppamento temporaneo con cessione del credito di imposta o sconto su corrispettivo che a sua volta può essere ceduto a terzi, comprese banche e intermediari finanziari. *(Marco Zandonà)*

❺ **Il visto di conformità, in base alle disposizioni in materia di superbonus, è obbligatorio anche nel caso in cui si chieda sconto in fattura nell'ambito del bonus facciate?**

C.M. - Cosenza

❻ La decisione di optare per lo sconto o la cessione del credito maturato in relazione alle spese diverse da quelle che danno diritto al superbonus non implica l'acquisizione da parte del contribuente del visto di conformità (circolare 24/E/2020 e provvedimento direttoriale 8 agosto 2020, protocollo 283847/2020). Tuttavia si ritiene opportuna - forse con un eccesso di prudenza interpretativa determinata anche dal fatto che il comma 11 dell'articolo 119 Dl 34/2020, per stabilire l'obbligo del visto di conformità, si richiama in modo "asistematico" al successivo articolo 121 ove sono disciplinati appunto soltanto gli interventi diversi dal superbonus - l'apposizione del visto anche per il bonus facciate, posto che il suo contenuto costituisce un'agevole quanto preziosa ricognizione preliminare dei presupposti che legittimano l'accesso al relativo beneficio fiscale. *(Alfredo Calvano e Attilio Calvano)*

❼ **Dovrei ristrutturare come privato un mio**

immobile unifamiliare utilizzando il superbonus 110%, con sconto totale in fattura. Sono iscritto all'ordine dei dottori commercialisti, sezione A. Posso apporre per me stesso il visto di conformità?

C.M. - Genova

❽ La risposta è affermativa. Per un caso simile l'amministrazione finanziaria (risoluzione 82/E/2014) ha ritenuto ammissibile l'apposizione del visto di conformità da parte del professionista sulla propria dichiarazione (di conseguenza la stessa possibilità è da riconoscersi in esecuzione di altri adempimenti extra dichiarativi) a condizione ovviamente che risulti in possesso dei requisiti soggettivi presupposti dalla normativa. *(Alfredo Calvano e Attilio Calvano)*

❾ **Tra le spese agevolabili con il superbonus del 110% rientrano anche quelle sostenute per il rilascio di attestazioni, asseverazioni, e del visto di conformità? Queste spese hanno dei limiti propri o rientrano, invece, in quelli previsti per gli interventi trainanti?**

R.G. - Foggia

❿ Rientrano tra le spese detraibili al 110% anche quelle per tutte le prestazioni professionali indicate nel quesito e si applica un doppio limite di spesa: 1) lo specifico plafond previsto per i vari interventi agevolabili al 110%; 2) il limite proprio dei valori massimi recati dal Dm Giustizia 17 giugno 2016 che riguarda, tra l'altro: progettazione, direzione lavori, verifiche e collaudi, ma anche il rilascio dell'Ape. *(Alessandro Borgoglio)*