

RISPARMIO

SFOGLIA IL PROSSIMO ARTICOLO >

BONUS EDILIZI, PUBBLICATO: 1 MINUTO FA

 Segui @tiziana_roselli

Superbonus 110 e Cila: il rilancio della super agevolazione

Tempo stimato di lettura: 9 minuti

DI TIZIANA ROSELLI

[BONUS](#) [DRAGHI MARIO](#) [AGENZIA DELLE ENTRATE](#) [SOLDI](#) [RISPARMIO](#)

Decreto semplificazioni: la Cila insieme alle altre agevolazioni previste dal Governo mirano a dare una accelerata all'avvio dei cantieri agevolati dal 110% ma la scadenza del 31 dicembre 2022, già di per se impossibile da rispettare, è resa ancora più pressante a causa del caro materiali e dei tanti nodi ancora da sciogliere in tema di lavori trainati e unità autonome. E mentre tutta l'attenzione si incentra sulla scadenza del superbonus 110%, i più attenti hanno già annotato una data ben più vicina. Infatti entro il 31 dicembre 2021 scadranno tutte le detrazioni che vanno da un minimo del 50 ad un massimo del 90%, ovvero tutti gli altri bonus edilizi.



Condividi su Facebook



[Guida Gratuita al Trading sul Forex] Scarica ORA la guida gratuita al Trading Online e le piattaforme operative: una guida che ti spiegherà -in maniera semplice ma dettagliata- le basi per iniziare a fare trading.

Riparte in accelerata il Superbonus 110% dopo una partenza soffocata dalle mille complicazioni burocratiche. Come sottolinea "Il Sole 24 Ore" solo nel mese di giugno si sono registrati inizi di nuovi lavori pari a 980 milioni, facendo salire il totale a ben tre

miliardi e mezzo.

È stato il **decreto semplificazioni** (convertito in **legge** a fine luglio) a dare una svolta e **rendere più fluide le fasi procedurali**.

Ma il **vero rilancio del Superbonus 110%** dipende da un **insieme di fattori** che vanno dalle diverse proroghe al problema maggiore...il costo dei materiali.

A partire dalla Cilas fino ad arrivare alle **altre misure volute dal Governo**, l'obiettivo è quello di **rendere più celere l'apertura dei cantieri agevolati al 110%**, ma la **prossima scadenza** prevista per il **2022 diventa soffocante** se consideriamo il **prezzi dei materiali oltre ad altre problematiche** (in particolare su lavori trainati e unità autonome) che non hanno ancora trovato una soluzione. Ma analizziamo in dettaglio i **diversi aspetti di questa superagevolazione**, affrontando anche il problema delle questioni ancora da risolvere.

Superbonus 110%: la Cila semplificata (Cilas)

Il **DI semplificazioni**, convertito in **legge**, ha introdotto una **forma di comunicazione ad hoc** per il Superbonus ovvero la **Cilas (comunicazione di inizio lavori asseverata semplificata)**.

In realtà questo **titolo già nella prima versione del decreto non esigeva più dal professionista l'attestazione di conformità edilizia dell'edificio** (il c.d. **stato legittimo**). La **semplificazione** sta nel fatto che in questo modo il **tecnico non si deve più perdere dietro le lungaggini burocratiche** per recuperare vecchie licenze edilizie.

ATTENZIONE *però la Cila non sana delle difformità pregresse.*

Come spiega a "Il Sole 24 Ore", **Francesca Zaccagnini**, della **direzione Edilizia, ambiente e territorio dell'Ance**: "

Il vero impatto di questa semplificazione è che si slega l'agevolazione fiscale dalle verifiche di conformità edilizia. Certo, le eventuali irregolarità preesistenti potranno essere sanzionate, ma senza inficiare la detrazione.

Dello stesso parere **Armando Zambrano**, **presidente del Consiglio nazionale degli ingegneri** e **coordinatore Rete professioni tecniche** che aggiunge che **tutte le irregolarità pregresse potranno essere oggetto di giusta sanzione**, senza che ciò vada a compromettere la detrazione.

Invece per il **presidente dell'associazione Ingegneria sismica italiana**, **Andrea Barocci**, se questo è sostenibile per gli abusi "non gravi", **sugli abusi edilizi più gravi lancia un segnale di allarme** :

"Lo stato legittimo può non essere "attestato" formalmente, ma andrebbe sempre "controllato", anche per evitare che il committente si autodenunci o

abbia problemi in caso di lavori futuri”.

Dunque con la Cilas non occorre attestare lo stato di legittimità dello stabile, ma ciò **non sana eventuali abusi già presenti**, infatti è la stessa norma che recita.:

*“resta **impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell’immobile** oggetto di intervento”.*

In pratica il Comune potrà sempre effettuare i dovuti controlli in ambito edilizio. Però fiscalmente lo stesso decreto semplificazione garantisce che le irregolarità preesistenti non comporteranno la perdita del superbonus 110.

La Cilas può essere utilizzata anche per lavori strutturali, modifiche dei prospetti e varianti, senza essere legalmente costretti ad allegare tutti i progetti. Inoltre, in caso di varianti in corso d’opera, si può procedere con una semplice integrazione della Cilas alla fine dei lavori, senza necessità di un nuovo titolo. Importante ricordare che l’utilizzo del modulo unico della Cilas, approvato in Conferenza unificata, parte dal 5 agosto.

Superbonus 110%: quando scade l’agevolazione?

La scadenza prevista per questa agevolazione è il **30 giugno 2022**, ma ci sono casi in cui la legge regala più tempo. Ad esempio i condomini hanno tempo fino al **31 dicembre 2022**. Stessa scadenza per gli stabili composti da due a quattro unità e sotto un unico proprietario (o in comproprietà tra più persone fisiche), a condizione che **entro fine giugno del 2022 sia stato realizzato almeno il 60% degli interventi**.

Discorso a parte per l’edilizia popolare, in questo caso la scadenza è prevista addirittura per il **30 giugno 2023**, che si protrae al **31 dicembre 2023** nel caso in cui **entro giugno siano stati eseguiti almeno il 60% dei lavori**.

Dunque, tranne nei casi particolare, in linea di massima il **superbonus scade il 30 giugno 2022**. Secondo il direttore del centro studi Ance, Flavio Monosilio rispettare questi termini è praticamente impossibile:

*“Potremmo avere **ancora 3-4 mesi di boom delle domande e poi un blocco**, perché il timore di non finire in tempo diventa grave.*

Il ministro dell’Economia, **Daniele Franco**, ha affermato che eventuali proroghe al superbonus saranno decise con la prossima manovra. A complicare il rispetto dei tempi c’è la scarsità di manodopera, unita al rincaro e razionamento dei materiali.

Superbonus 110%: tanti i punti ancora oscuri

Non sono pochi i punti ancora incerti. Il più grave fra tutti è l’incertezza se sia obbligatorio o facoltativo il trattamento “a parte” previsto per le unità

indipendenti inclusi in stabili plurifamiliari. La differenza non è semplicemente teorica ma sostanziale che ha dei riflessi sui limiti di spesa, sull'Ape e sulle asseverazioni e sta bloccando molti lavori.

Inoltre **non è chiaro se la scadenza di fine 2022 vale anche per i lavori effettuati nei singoli appartamenti del condominio (i c.d. lavori trainati).**

Superbonus 110%: i punti a favore delle ultime novità

Ma gli ultimi interventi da parte del Governo riservano anche delle **sorprese positive.** Infatti tra i diversi ostacoli che la **legge cerca di semplificare** riguarda l'ipotesi di violazione commesse nell'ambito dell'intervento agevolato.

In pratica qualora venissero commesse delle **violazioni il rischio è la decadenza dal beneficio fiscale.** Però il **Decreto Semplificazioni** indica tassativamente i casi in cui è prevista la decadenza, facendo salve le **violazioni puramente formali** (ad esempio errori di calcolo o nel riportare male una cifra), dunque **piccoli errori irrilevanti che comporteranno la decadenza solo del singolo intervento oggetto di irregolarità.**

Sempre la legge consente di **derogare alle distanze minime tra edifici fissate dal Codice civile** per installare i cappotti termici.

Vengono inoltre **portati a 30 mesi due termini:** quello per la **vendita delle case ricostruite dalle imprese** (sismabonus acquisti) e quello entro cui **deve trasferirsi chi acquista la prima casa** e fa il 110%.

Un intervento a favore che rappresenta una vera e propria apertura viene dall'**Agenzia delle Entrate** che in risposta all'**interpello 524/2021** introduce la **possibilità di modificare la forma delle finestre, senza cambiare la superficie complessiva.**

Altra apertura, stavolta della **Commissione ministeriale di monitoraggio,** riguarda la **possibilità di fare il 110% antisismico sulle singole villette a schiera** senza dover considerare la cosiddetta "unità strutturale".

Dalle facciate alle ristrutturazioni tutte le altre agevolazioni in scadenza

Mentre tutta l'attenzione si incentra sulla scadenza del superbonus 110%, i **più attenti hanno già annotato** una data ben più vicina. Infatti entro il **31 dicembre 2021 scadranno tutte le detrazioni** che vanno da un **minimo del 50% ad un massimo del 90%**, ovvero tutti gli altri bonus edilizi.

É vero che si tratta di detrazioni meno appetibili rispetto al Superbonus 110%, ma è altrettanto vero che sono molto più utilizzate. Parliamo nello specifico del **bonus ristrutturazioni del 50%** e del **bonus facciate del 90%** che sta vivendo negli ultimi tempi il suo momento di gloria (se vuoi saperne di più leggi anche: "Bonus facciate: l'AdE amplia lo sconto del 90%").

Entro fine anno è prevista anche la scadenza:

- delle due **proroghe quinquennali 2017-21 del sismabonus ordinario** (che

vale dal 50 all'85% secondo il tipo di lavori) e dell'ecobonus in condominio (dal 50 al 75%);

- delle **detrazioni combinate di eco e sismabonus**;
- delle due altre agevolazioni più ridotte: **bonus mobili del 50%** (su una spesa di 16.000 €) e il **bonus giardini del 36%** (su spesa massima di 5.000 €).

Anche se rappresentano i figli minori della grande famiglia bonus, sono queste **le agevolazioni che registrano i numeri maggiori**. Anche perché **spesso agevolano piccoli lavori per i quali basta la fattura e un bonifico tracciabile, nell'ottica di contrastare il nero**.

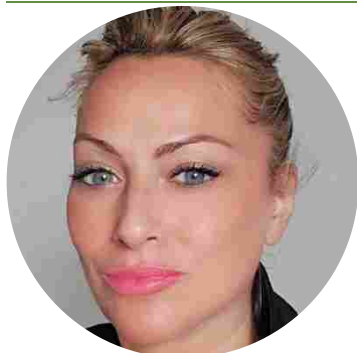
La possibilità di **sfruttare le detrazioni fiscali tramite la cessione del credito d'imposta** o lo sconto in fattura non riguarda solo il superbonus 110%, ma **anche diverse altre detrazioni sui lavori**: dal bonus facciate all'ecobonus ordinario, alla **detrazione del 50% sulle ristrutturazioni**. Per questi bonus la cessione è attualmente prevista per le spese del 2020 e 2021: perciò, in caso di proroga dei bonus nel 2022, andrà regolata anche l'eventuale cedibilità.

Ora la palla passa alla **legge di bilancio in tema di proroghe**. La detrazione del 50%, ad esempio, ha già ottenuto nove proroghe da quando è stata introdotta, esattamente il 26 giugno 2012, al fine di potenziare il vecchio 36%.

Cosa decideranno di fare Governo e Parlamento? Punteranno sul vecchio, ovvero su delle semplici ma efficaci proroghe, limitandosi ad un banale cambio di data nel testo di legge, o propenderanno su un vero e proprio "lifting normativo" oramai indispensabile visto il disordine che vige attualmente.

Tra gli **aspetti critici già evidenziati**, ad esempio, c'è l'**impossibilità di abbinare il bonus mobili all'ecobonus e di cederlo come previsto invece per le altre agevolazioni**.

TIZIANA ROSELLI



Consulente editoriale, classe 1973. Laureata in **Giurisprudenza** presso l'**Università degli Studi di Bari**, dopo la pratica legale ho lavorato per molti anni, con crescenti responsabilità, in una multinazionale leader di mercato nell'**editoria professionale**. Ho iniziato ad occuparmi di **economia** in un quotidiano on line per professionisti e, in qualità di **amministratore unico**, di una società di Formazione e Informazione Finanziaria. Da anni mi occupo di **Consulenza Editoriale**. La

scrittura è una mia grande passione, amo dire qualcosa, lasciare un messaggio.

Il mio motto? "La felicità è un modo di vedere".

