

L'operazione 110% - 16 ottobre 2020

La "Casa" é il bene cui noi italiani siamo più affezionati.

La maggior parte di noi ne ha almeno una, quindi incide molto sulla nostra patrimonialità la possibilità di migliorarne il valore, il che produce ovvie ricadute (v. successioni per es.).

Se poi tale effetto lo si può realizzare a costo zero, si capisce quanto la norma del bonus 110% sia sulle cronache di tutti i media e l'agenzia delle entrate stia ricevendo migliaia di domande in merito.

Pertanto credo che una brevissima sintesi possa essere utile, senza entrare nei tanti dettagli e distinguo che stanno emergendo proprio a seguito delle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate di questi giorni:

Per le spese relative a specifici lavori edili, compiuti tra il 1 luglio 2020 ed il 31.12.2021, il decreto Rilancio ha previsto una detrazione Irpef ed Ires maggiore della spesa sostenuta, pari infatti al 110 per cento.

Le opere che si possono compiere vanno distinte tra lavori "trainanti" e lavori "trainati". Se si eseguono i primi, la percentuale di credito si estende anche ai secondi.

I lavori "trainanti" riguardano il cosiddetto "cappotto termico" ovvero la coibentazione dell'edificio o la sostituzione della caldaia, nei condomini o nelle case indipendenti.

Per lavori "trainati" ci si riferisce invece al cambio degli infissi, all'installazione di pannelli fotovoltaici o delle colonnine per la ricarica elettrica delle vetture.

L'operazione é valida sia per le prime che per le seconde case (con esclusione di quelle categoria A1, A8 ed A9), per un numero massimo di due unità per contribuente.

Professionisti ed imprese sono esclusi, tranne che per la partecipazione alle spese per interventi trainanti sulle parti comuni di un condominio.

Snodo cruciale è aumentare l'efficienza energetica di due classi, il che non è proprio semplice ed infatti occorre una preventiva e dettagliata diagnosi dei lavori da fare ed un'asseverazione tecnica alla fine (cui seguirà alla fine anche il visto di conformità di un commercialista).

In Condominio, 8 è la soglia di unità abitative al variare della quale cambiano i tetti di spesa ammissibili.

Infatti per il "cappotto termico" fino ad otto unità abitative si ha diritto a 40.000 € per abitazione e 30.000 € dalla nona unità in giù, mentre per il cambio caldaia si ha diritto a 20.000 € fino a otto unità e 15.000 se si va oltre.

Tali importi risultano essere un po' più alti nel caso di case indipendenti o villette a schiera (50.000 e 30.000).

Quindi se in un condominio vi sono 20 appartamenti, il tetto di spesa massimo si calcola moltiplicando 40.000 x le prime 8 unità e 30.000 per le altre 12 = 680.000,00 €.

La vera convenienza dell'operazione risiede nella possibilità di sfruttare 3 distinte modalità per beneficiare della detrazione.

Per chi ha capienza di imposte da pagare può essere conveniente detrarre il credito dalla propria dichiarazione (5 quote annuali di pari importo). Tuttavia per chi non fosse in tali condizioni vi è una duplice possibilità:

Ottenere lo sconto in fattura dall'azienda che effettua i lavori (che quindi non chiede i soldi e si tiene il credito maturato) oppure

Trasformare l'agevolazione in credito e cederlo ad istituti di credito o finanziari che li acquistano pagando una cifra che varia al momento tra 100% e 103%. In tal caso tuttavia

occorre avere la liquidità necessaria per pagare l'impresa edile.

Le 3 opzioni possono sfruttarsi anche insieme nel senso che per esempio per una prima parte si beneficia dello sconto, poi si può detrarre un'altra parte e cedere a terzi la quota del credito spettante.

Infine una breve nota su chi possono essere i beneficiari:

La detrazione spetta a:

- proprietario;*
- nudo proprietario;*
- usufruttuario;*
- chi ha un diritto di abitazione;*
- comodatario (con permesso dal proprietario);*
- chi lo detiene per aver stipulato un contratto di affitto o di leasing;*
- residenti all'estero (iscritti AIRE) che posseggono in Italia l'immobile su cui si eseguono i lavori;*
- chi sta acquistando casa ed esegue i lavori prima del rogito;*
- ai familiari o conviventi di chi ha il diritto (v. eccezioni);*
- se l'immobile é in comproprietà l'agevolazione spetta a chi sostiene le spese;*

Bisogna avere redditi in Italia.

Di sicuro sarà un'operazione che darà un pò di smalto alla nostra economia. Spero solo che i risvolti burocratici, che già si palesano rilevanti, non ne facciano perdere l'appeal.