

## Il fisco

LE NOVITÀ ATTESE NEL DECRETO MAGGIO

# Superbonus al 110% su lavori green e antisismici per rilanciare l'edilizia

## L'agevolazione fino a tutto il 2021 Allargamento della cessione del credito

Giuseppe Latour

■ Nuovi incentivi in arrivo per l'edilizia. Se i contorni del decreto Maggio sono ancora in attesa di una definizione completa, al momento della chiusura di questo focus, lo spirito dell'intervento in arrivo appare chiaro: potenziare al massimo le detrazioni dedicate agli investimenti privati nei prossimi mesi.

Va in questa direzione il nuovo incentivo del 110%, programmato per durare fino alla fine del 2021. Si tratta, a grandi linee, di un credito di imposta relativo agli interventi di risparmio energetico, da combinare eventualmente con altri interventi. Un incentivo che, sulla carta, punta soprattutto agli investimenti di grande impatto e che dovrebbe avviare una stagione di maggiore sostenibilità per i nostri edifici, in primo luogo quelli condominiali.

In ogni caso, anche se il decreto Maggio dovesse subire scossoni, restano in vigore le agevolazioni già presenti del 50% per il recupero edilizio del 65%-85% per il rispar-

mio energetico e sismabonus.

### TRE INTERVENTI

Gli interventi trainanti, che danno il via a questo meccanismo sono tre. In primo luogo, gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio: quindi, il cappotto termico. In questo caso, la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 60mila euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio.

In secondo luogo, ci sono gli interventi sulle parti comuni degli edifici, o su singoli edifici, per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati a pompa di calore, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici o impianti di microgenerazione. In questo caso l'ammontare complessivo delle spese è al massimo di 30mila euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari.

Infine, ci sono gli interventi per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti alimentati a gasolio con impianti a pompa di calore o caldaie a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A (tetto di spesa: 10mila euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari).

### PROROGA PER IL BONUS FACCIATE

La percentuale del 110% si applicherebbe anche al vecchio ecobonus e al bonus facciate, quando siano combinati con uno degli interventi trainanti. Anche per il sismabonus la percentuale viene elevata al 110 per cento. Questo assetto arriverebbe fino al 31 dicembre 2021. Un termine lungo che consentirà, secondo le stime dell'Ance, di mobilitare fino a 6 miliardi di euro.

Proprio sul bonus facciate va sottolineato che l'emergenza coronavirus ha, di fatto, tolto molto del potenziale atteso allo sconto fiscale dedicato al rifacimento de-

gli involucri edilizi. Considerando le procedure lunghe necessarie in condominio, infatti, sarebbe quasi impossibile portare a compimento nel corso del 2020 questo tipo di interventi. L'allungamento alla fine del 2021 dà, invece, a questo incentivo un respiro decisamente maggiore.

### LA CESSIONE

L'aspetto forse più rilevante dell'intervento, al di là delle percentuali, è che viene per la prima volta indicata la possibilità per le famiglie e i condomini di cedere il credito di imposta maturato a banche, assicurazioni o altri intermediari

finanziari, oltre che all'impresa che ha effettuato i lavori. Non solo: l'ipotesi è effettuare anche più di due cessioni della detrazione.

In questo modo si mette in circolo tutta la liquidità necessaria a consentire un rinnovamento massiccio del nostro patrimonio edilizio. In teoria, infatti, sarebbe possibile avviare gli interventi senza neppure anticipare il denaro, grazie al meccanismo delle cessioni. Uno schema che, senza dubbio, consente di venire in soccorso alle imprese del settore (si veda anche il pezzo a pagina 14).

### I DUBBI POSSIBILI

Questa facoltà di cedere il credito, o di richiedere uno sconto immediato in fattura, verrebbe poi allargata a tutti i bonus fiscali relativi all'edilizia. Una scelta che moltiplica in maniera esponenziale la leva di investimento, anche se scarica un peso notevole sulle imprese, che dovranno muovere grandi masse di liquidità per realizzare questi interventi.

Un assetto che, peraltro, dovrà passare al vaglio della Ragioneria dello Stato. Bisogna ricordare che, finora, l'amministrazione fiscale è sempre stata contraria alla cessione senza limiti, perché questo porterebbe problemi alla contabilizzazione dei crediti fiscali, facendoli finire nel conteggio del debito pubblico, già cresciuto a dismisura in queste settimane.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### LE NOVITÀ IN SINTESI

#### Le misura

● Dal 1° luglio 2020 fino a tutto il 2021 saranno incentivati alcuni investimenti con uno sconto fiscale pari al 110%

#### Il cappotto termico

● Gli interventi che trainano questo incentivo sono di vario tipo ma quello più importante e diffuso consiste negli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda

#### Pompe di calore

● Ci sono, poi, gli interventi sulle parti comuni degli edifici, o su singoli edifici, per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati a pompa di calore

#### Caldaie a condensazione

● Infine, ci sono gli interventi per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti alimentati a gasolio con impianti a pompa di calore o caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A

## RIVALUTAZIONE 2020

### BENI D'IMPRESA, TERRENI E PARTECIPAZIONI

La rivalutazione dei beni d'impresa dopo il Cura Italia appena convertito in legge con il diritto di convocare l'assemblea dei soci per l'approvazione del bilancio 2019 entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio e il decreto Liquidità n. 23 con il quale si cercherà di disinnesicare gli effetti delle perdite ingenerate dall'emergenza Covid-19: la Guida del Sole 24 ORE è lo strumento editoriale per imprese e professionisti per affrontare al meglio le scelte da operare in materia.



IN EDICOLA DAL

27

APRILE

CON IL SOLE 24 ORE A

9,90\* €

\*Oltre il prezzo del quotidiano

OPPURE ONLINE:

offerte.ilssole24ore.com/rivalutazionebeni

OFFERTA VALIDA IN ITALIA FINO AL 11 GIUGNO 2020

il Sole  
24 ORE