

## Detrazioni per Superbonus 110% - Vantaggio economico o preoccupazione?

### L'INSUPERABILE CONFLITTO PER IL CITTADINO TRA COSA VORREBBE FARE E LE PAURE BUROCRATICO-FISCALI DI FARLO



Lo stimolo alle riflessioni che saranno oggetto di quanto scriveremo è nato da un episodio di vita reale e cioè dall'aver ricevuto una: convocazione di assemblea per decidere se effettuare i lavori di isolamento termico dell'edificio condominiale (35 condomini), usufruendo del superbonus del 110%.

Cercheremo di commentare perché una norma - pensata positivamente per avere aria più pulita, creare lavoro e non gravare economicamente il cittadino - sia diventata, come purtroppo spesso succede nel nostro paese, un insieme di complessità burocratiche per chi deve decidere se utilizzarla, per chi deve “materialmente” metterla in opera e per chi deve garantirne i risultati.

Soprattutto è diventata **fonte di incertezza e preoccupazione per molti cittadini che vorrebbero usufruirne.**

Non va dimenticato che i benefici con “detrazione fiscale” legati a particolari tipologie di lavori, effettuati in abitazioni singole o in complessi condominiali, sono già a disposizione per i contribuenti da diversi anni, ma noi ci soffermeremo sulla possibile fruizione della detrazione del 110% legata al superbonus in quanto colpisce la sua innegabile complessità attuativa per il cittadino comune.

Peraltro, andando a spulciare nei numeri del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), inviato dall'Italia alla Commissione Europea per l'approvazione, si legge che nella “**Mission 2**”, denominata “Rivoluzione verde e transizione ecologica” con un impegno di spesa di 70 miliardi, la componente di lavori riservata alla “**Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici**” ha da spendere ben 23 miliardi, circa 1/3 dell'intera disponibilità della mission e, come si legge in un “Dossier” sul PNRR pubblicato il 27 maggio 2021 da Camera e Senato, dovrebbe riguardare in Italia oltre 100.000 edifici da risanare. Il beneficio ai privati del superbonus 110% dovrebbe essere il volano che incita l'effettuazione di questa tipologia di lavori che hanno come obiettivo quello di mettere in atto “azioni volte al risparmio dei consumi di energia tramite l'efficientamento del patrimonio immobiliare pubblico e privato”.

Ci saremmo aspettati che – *visto che il PNRR prevede trasversalmente per il raggiungimento degli obiettivi anche “la semplificazione normativa”* - per questa importante misura del beneficio del superbonus non si sarebbe incorsi nella vecchia endemica complessità e scarsa chiarezza delle leggi che costituiscono un ostacolo “intellettuale” per i cittadini e un freno alle possibili iniziative economiche.

## **1. QUALI SONO I LAVORI INTERESSATI DAL SUPERBONUS 110%?**

La storia del superbonus inizia con la Legge n. 77 del 17 luglio 2020 e prosegue con le successive modifiche normative apportate fino al Decreto-legge n. 77 del 31 maggio 2021 (*decreto semplificazioni*).

L'articolo 119 della Legge 77/2020, ha introdotto una **detrazione fiscale del 110%** “*per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° luglio 2020 fino al 30 giugno 2022 (per i condomini fino al 31 dicembre 2022), da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo e in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nell’anno 2022*”.

Chiariamo che la norma prevede l'applicazione del beneficio per i lavori di specie effettuati sia su fabbricati con più appartamenti (condomini) sia su singole unità immobiliari funzionalmente autonome.

In questo scritto vogliamo commentare, soprattutto, quello che succede riguardo agli edifici più comuni nelle città, **i fabbricati condominiali**.

I lavori principali (*così dette trainanti e di cui uno obbligatorio*), per cui si può ottenere il beneficio della detrazione del 110% a cui fa riferimento la norma, sono:

- a) La coibentazione termica dell'edificio, chiamato comunemente “cappotto termico” e che consiste, in parole povere, in un rivestimento di materiale speciale della facciata esterna del fabbricato per il mantenimento termico della temperatura interna alle abitazioni.
- b) La sostituzione dell'impianto termico esistente con nuovo impianto centralizzato a condensazione.

In presenza di almeno uno degli interventi principali possono essere compresi, a determinate condizioni, nel beneficio del superbonus anche lavori, così detti “trainati”, ad esempio per:

- c) Installazione di impianti fotovoltaici.
- d) Sostituzione degli infissi.
- e) Installazione di sistemi per la ricarica di veicoli elettrici.

**L'obiettivo finale dei lavori fatti è avere una certificazione per il fabbricato che attesti il miglioramento della tenuta termica di almeno DUE classi energetiche.**

Apparentemente sembra tutto semplice, si effettuano determinati lavori e si usufruisce di una detrazione fiscale del 110%. Peccato che **per chiarire** le molteplici modalità applicative e documentali previste nella norma (*artt. 119 e 121 della Legge 77/2000*), **l'Agenzia delle Entrate**, fino a metà giugno 2021, **ha emesso 3 circolari, 2 risoluzioni, 4 provvedimenti direttoriali, 70 risposte ad altrettante istanze di interpello e 18 risposte FAQ (aggiornate al 30/9/2020)**.

Per una curiosità quasi autolesionista e spinti dalla necessità, in quanto chi scrive abita in un condominio di 35 appartamenti, abbiamo provato a cercare di comprendere ed esporre in maniera più semplice possibile almeno i punti salienti di questo superbonus e relativa super detrazione del 110%.

## 2. IMPORTO MASSIMO DEI LAVORI

Per definire l'entità del possibile importo totale dei lavori principali legati al superbonus 110% indicati al punto precedente, le norme prevedono dei massimali in euro per ogni singola unità. Cercheremo di semplificare il più possibile con un esempio di calcolo.

**Per la coibentazione termica** in un condominio di 35 unità immobiliari sono stabiliti i seguenti massimali IVA compresa:

- 40.000 euro ciascuna fino a 8 unità;
- 30.000 euro ciascuna per le restanti unità.

Pertanto, nel condominio di 35 unità immobiliari, per questa tipologia di intervento, il budget di spesa totale può essere di **1.130.000 euro**  $[(40.000 \times 8) + (30.000 \times 27)]$ .

**Per la sostituzione dell'impianto termico** nello stesso condominio, sono stabiliti i seguenti massimali IVA compresa:

- 20.000 euro ciascuna fino a 8 unità;
- 15.000 euro ciascuna per le restanti unità.

Pertanto, per questa tipologia di lavoro il budget di spesa totale può essere di **565.000 euro**  $[(20.000 \times 8) + (15.000 \times 27)]$ .

Poiché per raggiungere l'obiettivo del miglioramento di due classi energetiche è prevedibile, per la maggior parte dei fabbricati non di recente costruzione come quello utilizzato nel nostro esempio, l'effettuazione di entrambi i lavori principali (*trainanti*), il totale massimo dei lavori che possono usufruire della detrazione del 110% è di **1.695.000 euro**  $(1.130.000 + 565.000)$ . L'importo massimo detraibile per il condominio è di **1.854.500 euro**  $(1.695.000 + 10\%)$ .

Pertanto, se si fa una media sui millesimi di possesso (*pari a 28,57/000*) per ognuna delle 35 unità immobiliari, si ha che ogni condomino, mediamente, è titolare di **53.000 euro** dell'importo complessivo detraibile.

Parliamo di cifre molto importanti che meriterebbero molta più chiarezza e molte più certezze per la loro considerazione attuativa.

## 3. COSA SIGNIFICA DETRAZIONE DEL 110%?

Nelle "regole fiscali" le detrazioni sono importi che possono essere utilizzati dal contribuente per diminuire l'imposta Irpef annuale da versare all'Erario.

Come abbiamo già detto, all'articolo 119 della Legge 77/2020 viene introdotta - *a favore dei proprietari che dispongono l'effettuazione dei lavori* - una detrazione pari al 110% dell'importo speso per gli interventi previsti nel medesimo articolo.

In sostanza, ritornando al nostro esempio al punto 1), se nel condominio di 35 appartamenti si attuano lavori per **1.695.000 euro** in regime di superbonus, i condomini proprietari avranno diritto ad una detrazione dall'imposta di **1.854.500 euro**, pari all'intero importo dei lavori più il 10%, ripartita secondo i millesimi di proprietà. La detrazione totale spettante ad ognuno deve essere ripartita in 4 o 5 rate annuali a seconda se i lavori sono riferiti agli anni 2020 e 2021 (*5 rate*) o sono riferiti al 2022 (*4 rate*).

Come di consueto, sarà l'amministratore a comunicare al singolo condomino l'importo detraibile annualmente e da considerare in sede di dichiarazione dei redditi a partire dall'anno successivo a quello in cui sono iniziati i lavori.

In maniera pratica, i condomini anticipano l'importo necessario per i lavori e in 4 o 5 anni recuperano l'intero importo anticipato **+10%** tramite una detrazione dall'Irpef dovuta, pari all'importo annuale di ogni rata.

#### 4. COSA SIGNIFICA TRAMUTARE LA DETRAZIONE DEL 110% IN SCONTO IN FATTURA O IN CESSIONE DEL CREDITO?

In alternativa alla fruizione diretta della detrazione del 110% in 4 o 5 anni, secondo il disposto dell'articolo 121 della Legge 77/2020, il beneficiario può optare:

a) **per un contributo**, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;

In questo caso il condominio può cedere fino all'intero importo della detrazione del 110% alla ditta esecutrice dei lavori che lo tramuta in sconto sul 100% dei lavori stessi e, in tal caso, il condominio potrebbe non anticipare nessun importo. La ditta avrà modo di utilizzare l'importo ceduto a suo favore della detrazione del 110%, anche cedendo l'importo di questo credito fiscale ad una banca per ottenere un finanziamento. In questo caso il condominio non dovrebbe avere nessun costo...!

b) **per la cessione di un credito d'imposta** di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

In questo caso, il condominio decide di cedere il credito della detrazione del 110% ad un Istituto di credito o soggetto simile che finanzia il 100% dei lavori. In questo caso riteniamo che sia importante, per i beneficiari della detrazione, valutare quali costi eventuali (*interessi, spese accessorie...*) rimangono a loro carico per differenza tra importo del credito ceduto all'Istituto e importo messo a disposizione dallo stesso Istituto per finanziare i lavori.

Solo per curiosità, nel caso di cessione della detrazione agli Istituti di credito, si legge in una guida sul sito dell'ENEA che le principali banche italiane segnalano, intanto, la necessità di presentare oltre 20 documenti per cedere il superbonus.

La decisione di optare per il caso a) o b) sulla cessione della detrazione del 110% va presa dall'assemblea condominiale con la stessa maggioranza necessaria per l'effettuazione dei lavori indicata al successivo punto 4 e va comunicata all'Agenzia delle Entrate tramite un apposito modello.

##### 4.1 Incapienti

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito (*Circolare 30/2020*) che **il contribuente con reddito derivante solo dalla unità immobiliare di abitazione e quindi esente imposta**, può scegliere di usufruire dello sconto in fattura o può cedere il credito, per l'intero importo conseguente all'effettuazioni dei lavori in regime di superbonus con detrazione del 110%. In sostanza, nel condominio anche i **così detti proprietari "incapienti"**, in quanto senza imposta o con imposta insufficiente a scontare direttamente la detrazione rateale del 110%, possono sfruttare nei due modi alternativi a) o b) l'agevolazione della detrazione al 110% calcolata sull'importo dei lavori effettuati.

#### 5. COME DEVE PROCEDERE IL CONDOMINIO PER USUFRUIRE DEL SUPERBONUS?

Verrebbe da dire che per usufruire del superbonus gli interessati dovrebbero conoscere le **"regole concessorie"** del beneficio. Peccato che una testata specializzata come **Il Sole 24 Ore**, per spiegare compiutamente il "contenuto" del superbonus, ha pubblicato, recentemente, una guida di ben 104 pagine e la rivista per consumatori **"Il Salvagente"**, per lo stesso motivo, ha

pubblicato un supplemento di 196 pagine. Abbiamo provato a leggerli e il loro contenuto, con la moltitudine di disposizioni, norme, requisiti tecnici..., portano a pensare che non è alla portata di tutti la comprensione delle “regole” del superbonus 110%. Come nota di colore abbiamo rinvenuto su Facebook un “gruppo” di discussione sull’argomento superbonus di oltre 120.000 iscritti... Non è facile comprendere la questione.

In queste nostre riflessioni, ci atteniamo a dei consigli sintetici che possono aiutare a entrare gradualmente e prudenzialmente nel “mondo” del superbonus coloro che sono proprietari di un immobile e fanno parte di un condominio.

Le questioni da affrontare sono parecchie e l’obiettivo da raggiungere è che, al termine dei lavori, venga certificato un salto termico in avanti dell’edificio di DUE classi energetiche.

Pertanto, senza alcun vincolo per chicchessia, per un’attenta valutazione su cosa fare, elenchiamo una scaletta base, per noi fondamentale, di “decisioni sequenziali da prendere” con **la maggioranza assembleare prevista** per l’esecuzione dei lavori del superbonus e cioè pari alla metà+1 dei partecipanti fisicamente all’assemblea e che rappresentino almeno 1/3 del valore dell’edificio:

- a) La complessità della materia consiglia, come prima decisione, quella di procedere alla deliberazione di incaricare uno o più professionisti per una “**verifica preliminare della fattibilità** tecnico-economica” degli interventi da realizzare, nell’ottica del raggiungimento dell’obiettivo (*più 2 classi energetiche*) e conseguente legittimo sfruttamento del superbonus 110%. Tale verifica ha sicuramente un costo ed è molto probabile che, a prescindere dagli sviluppi successivi, rimanga a carico di chi l’ha disposta (*ad esempio il condominio*).
- b) Se il condominio, superata positivamente la fase informativa descritta alla lettera a), decide di procedere ai lavori, dovrà essere deliberato il conferimento dell’incarico di progettazione tecnico-economica dei lavori. Tale fase può essere racchiusa anche in un unico soggetto: il “**General contractor**” (*Contraente generale*) che eseguirà con propri professionisti abilitati la progettazione dei lavori e, successivamente, se autorizzata, l’esecuzione degli stessi. In sostanza la scelta del General contractor si può definire “**superbonus chiavi in mano**”. Il contratto con il “general contractor”, da firmare, per conto del condominio, dall’Amministratore – *previa apposita delega assembleare* - dovrà contenere la clausola a favore sulla facoltà di procedere o meno da parte del condominio all’assegnazione dei lavori dopo la conclusione della fase progettuale.
- c) La terza fase assembleare è quella in cui dovranno essere valutati dai condomini i documenti tecnico-economici presentati da chi ha redatto la progettazione e in cui dovranno essere rilevate le garanzie assicurative obbligatorie a carico dei soggetti coinvolti nei lavori (*professionisti, asseveratori...*). In questa fase, sarebbe fondamentale per l’assemblea avere a disposizione una **scheda economica riassuntiva** che, in relazione al costo totale dei lavori, chiarisca la convenienza dell’utilizzo della detrazione del 110% in forma diretta, in forma di sconto in fattura o in forma di cessione del credito. Valutati i documenti, l’assemblea potrà procedere alla scelta dell’impresa a cui verranno assegnati i lavori che, nel caso della formula General contractor, sarà una scelta obbligata. Se dopo la fase progettuale, l’Assemblea non dovesse procedere all’assegnazione dei lavori allo stesso soggetto titolare degli studi fatti, si ritiene che verranno addebitate al condominio le spese di progettazione sostenute.

**In questa fase decisionale, ove si deliberi di assegnare i lavori, il condominio delibererà anche l'utilizzo diretto della detrazione del 110% o se tramutarla in "sconto in fattura" o in "cessione del credito" ad un istituto bancario.**

- d) L'ultima decisione, in ordine di tempo, dell'assemblea condominiale sarà diretta all'approvazione finale dei lavori conclusi, con contestuale approvazione di alcuni documenti fondamentali come il rendiconto contabile, il certificato di collaudo e di esecuzione delle opere a regola d'arte, la certificazione energetica dell'avvenuto doppio salto di classe.

## **6. PRINCIPALI ADEMPIMENTI DOCUMENTALI COLLEGATI AL SUPERBONUS**

Una volta deciso da un condominio di intraprendere i lavori previsti in regime di superbonus 110%, ci si deve affidare, oltre all'impresa che eseguirà materialmente i lavori, anche ai professionisti che dovranno svolgere ognuno il proprio compito. Abbiamo già parlato al punto precedente della formula "superbonus chiavi in mano" se ci si affida al "General contractor" e, quindi, dalla progettazione all'esecuzione dei lavori è tutto in carico ad un unico interlocutore.

In via principale, per aver diritto alla detrazione del 110% e dell'eventuale successiva cessione, è necessario che venga presentata la **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)** e che **tecnici abilitati asseverino** (*in maniera semplice: certifichino*) in questo documento il rispetto dei requisiti connessi ai lavori e la congruità delle spese da sostenere. Una copia dell'asseverazione va trasmessa all'ENEA.

Al termine dei lavori va presentata la certificazione asseverata che attesta il salto delle due classi energetiche. Si tratta di due certificati di **Attestazione Prestazione Energetica (APE)** che devono certificare la classe energetica del fabbricato prima e dopo i lavori effettuati.

Si precisa che i tecnici asseveratori, per l'espletamento delle loro competenze in materia di superbonus, devono possedere a copertura una **polizza assicurativa non inferiore a 500.000 euro**.

In caso di opzione del diritto alla detrazione con lo sconto in fattura o con la cessione del credito, è necessario un visto di conformità dei dati contenuti nella documentazione che attesta i presupposti del diritto alla detrazione. Può essere rilasciato da commercialisti, consulenti del lavoro o CAF.

## **7. COSA SI ASPETTA IL CITTADINO DAL SUPERBONUS?**

È nostra impressione che la prospettiva "semplicistica" del beneficio porta il cittadino-proprietario, interessato ai lavori, a illudersi che per lui **gli interventi legati al superbonus saranno a "costo zero"**. In realtà tale situazione ottimale, come abbiamo visto nei punti precedenti, non appare scontata.

Si può considerare che un possibile vantaggio aggiuntivo che potrebbe aspettarsi il proprietario, di un immobile dove sono stati eseguiti i lavori legati al superbonus, sia un risparmio energetico annuale conseguente ai lavori effettuati. In alcuni articoli sull'argomento si legge che si stimano risparmi da 500 a 1.000 euro annuali per unità a seguito del minor consumo di gas ed energia elettrica.

In queste considerazioni si può inserire anche la rivalutazione sul mercato dell'immobile post-lavori superbonus che viene giudicata al 10% in più del valore ante lavori.

## 8. COSA RISCHIA CHI USUFRUISCE DEL SUPERBONUS?

La fruizione della detrazione del 110%, sia in maniera diretta sia sotto forma di sconto in fattura o cessione del credito, è soggetta al controllo documentale da parte dell' Agenzia delle Entrate. Il periodo temporale soggetto a controllo è, in definitiva, fino all'8° anno successivo a quello di utilizzo della detrazione.

Se a seguito di controllo la detrazione risulta non spettante, il beneficiario deve restituire l'importo utilizzato in detrazione dell'Irpef, gravato di interessi e sanzioni. In parole povere, se un contribuente ha effettuato lavori per superbonus per euro 53.000 e ha utilizzato in 4 o 5 rate il credito come detrazione dall'imposta, deve restituire all'Erario tutti i 53.000 euro utilizzati gravati degli interessi e delle sanzioni previste fino al 30%. In questo caso il contribuente per il superbonus, anziché guadagnare, ha speso molto più dell'importo teoricamente dovuto solo per i lavori.

Nonostante l'argomento sia stato trattato diffusamente (*anche con un interrogazione parlamentare alla Camera dei deputati del settembre 2020*), confessiamo che non ci è del tutto chiaro quale soggetto e in che misura, nel caso di detrazione del 110% utilizzata direttamente o come "sconto in fattura" o "cessione del credito", sia responsabile "in solido" a seguito dell'obbligo di restituzione della detrazione, conseguente all'accertamento dell'Agenzia delle Entrate che ha determinato la perdita del diritto.

Vorremmo sbagliarci, ma, da quanto si legge, nel caso di irregolarità documentali parziali o totali che portano alla perdita del diritto della detrazione del 110%, la restituzione del beneficio è in capo al beneficiario dello stesso (*cittadino proprietario anche in condominio*).

Per le due opzioni eventualmente, praticate, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, sembrerebbero poterci esserci delle differenze (*anche come concorso di responsabilità*) in quanto la figura del cessionario è di diversa natura giuridica:

- *Impresa appaltatrice per lo sconto in fattura senza anticipo per i lavori.*
- *Istituto finanziario per la cessione del credito e conseguente prestito per l'effettuazione dei lavori.*

La sostanza è che, comunque, l'Agenzia delle Entrate, in caso di perdita del diritto alle detrazioni, farà *in primis* rivalsa sul cittadino-proprietario, nonostante la quantità di documentazione prodotta per obbligo e certificata dai professionisti indicati nella norma.

Nell'interrogazione parlamentare di settembre 2020 si legge testualmente: "*I soggetti danneggiati da un'attestazione o asseverazione infedele hanno, quindi, la possibilità di adire le vie legali per ottenere il risarcimento del danno subito, garantito dalla polizza di assicurazione stipulata a tal fine per obbligo di legge dai soggetti che rilasciano le attestazioni e le asseverazioni*".

Pertanto, per quanto ci è dato di capire, se, ad esempio, in un condominio i proprietari delle abitazioni decidono di aderire ai lavori del superbonus 110%, potrebbero trovarsi in questa poco simpatica corrispondenza di eventi: **FATTI I LAVORI+UTILIZZATA LA DETRAZIONE DEL 110%+ACCERTAMENTO AGENZIA ENTRATE+CERTIFICAZIONI IN TUTTO O IN PARTE IRREGOLARI = PERDITA DEL DIRITTO+OBBLIGO RESTITUZIONE CON SANZIONI DELLE DETRAZIONI ALL'ERARIO+POSSIBILE CAUSA PER RISARCIMENTO DANNI AI PROFESSIONISTI CERTIFICATORI.**

Nel nostro esempio fatto al punto 2 l'entità massima dei lavori era di oltre 1,8 milioni. Se un professionista ha commesso un'irregolarità sui documenti che legittimano la fruizione della

detrazione del 110% e la sua polizza assicurativa (*ancorché con massimale non inferiore a 500.000 euro*) non è sufficiente a coprire il danno, anche ricorrendo ad una causa chi e come ristora i proprietari del condominio?

**Bisogna fare molta attenzione e ponderare tutte le informazioni necessarie.**

## **9. UN MINIMO DI CHIAREZZA PER IL COMUNE CITTADINO**

Al termine del nostro tentativo di cercare di percorrere, per tappe fondamentali, la tortuosa strada per arrivare all'utilizzo "sicuro" della detrazione del 110% per i classici lavori di "efficientamento energetico e riqualificazione degli edifici" termico in un condominio (*senza considerare nelle nostre riflessioni nessun altro beneficio già esistente da accomunare al superbonus perché, altrimenti, si sarebbe complicata esponenzialmente la questione*), dobbiamo ammettere con dispiacere che l'obiettivo della semplificazione amministrativa è ancora lontano da raggiungere.

Questa mancanza di semplificazione porta ad uno stato di preoccupazione degli interessati all'effettuazione dei lavori, **sia per il presente** (*cosa decidere*) **e sia per il futuro** (*eventuali conseguenze se si è deciso di effettuare i lavori e aderire al superbonus*).

Considerato che l'effettuazione dei lavori di efficientamento energetico con il beneficio della detrazione del 110% è sicuramente un'occasione favorevole ed irripetibile, vogliamo perorare la causa per aiutare a decidere in tranquillità il cittadino coinvolto nel superbonus.

Valutato che l'aspettativa dei **lavori a costo "zero"** potrebbe essere disattesa dagli eventi "tecnico-burocratici", soprattutto per i condomini con più unità immobiliari, è necessario un "vademecum" a chiarimento sotto forma di **un comunicato ad hoc**, che renda note poche e semplici informazioni:

- **Quali sono le tipologie di costi** per spese specifiche non comprese nel 110% (*esempio: compenso per l'amministratore, tipo di consulenze non comprese...*) e che potrebbero rimanere a carico del singolo condomino?
- **Quali sono le tipologie di costo**, che rimangono in capo ai beneficiari (*condomini*), della "detrazione 110%", in caso di cessione dell'intero importo detraibile ad un Istituto di credito (*interessi, spese accessorie...*) o di fruizione dello sconto in fattura praticato dall'impresa appaltatrice?
- **Conferma che** le eventuali modifiche interne non sanate, presenti nelle singole unità immobiliari appartenenti ad un condominio, non sono rilevanti ai fini del mantenimento del diritto alla detrazione del 110%. I lavori del superbonus, infatti, si intendono diretti alle parti comuni condominiali.
- **A seguito di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate** (*fino all'ottavo anno dal termine dei lavori*) e riscontro di anomalie tecnico-documentali nella gestione dei lavori, ai fini della detrazione del 110% utilizzata in modo diretto, tramite cessione del credito o sconto in fattura, **quando la responsabilità "economica"** di restituzione della detrazione passa tutta o in parte sulle spalle del beneficiario originale del 110% e che, a seguito dell'accertamento, perde il beneficio ancorché ceduto a terzi?
- **Quali sono le modalità di difesa** del beneficiario (*condomino*) della detrazione in caso di responsabilità di terzi (*professionista, impresa*) nella perdita del diritto al 110% utilizzato direttamente, ceduto come sconto in fattura o come credito?

**Queste cinque informazioni** fornite, magari, con apposito comunicato dall'Agenzia delle Entrate, **in modo chiaro, sintetico e definitivo**, potrebbero contribuire alla tranquillità dei

proprietari delle unità immobiliari che potrebbero in tal modo decidere in serenità se beneficiare o meno del superbonus che porta con sé la detrazione del 110%.

## 10. CONCLUSIONI

Rimangono da fare solo alcune nostre considerazioni finali. Tra i tanti documenti letti, ci ha particolarmente colpito nel **“Dossier”** pubblicato il 27 maggio 2021 congiuntamente da Camera e Senato, in riferimento alla mission del PNRR **“Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici”**<sup>1</sup>, leggere che: *“gli interventi di questa componente del PNRR si prefiggono di rafforzare gli interventi per l’efficienza energetica incrementando il livello di efficienza degli edifici, una delle leve più virtuose per la riduzione delle emissioni in un Paese come l’Italia, che soffre di un parco di edifici con oltre il 60% dello stock superiore a 45 anni, sia negli edifici pubblici sia negli edifici privati, come già avviato dall’attuale misura Superbonus.”*

Pertanto, attesa l’importanza dei lavori cui è associato il superbonus, a nostro parere lo Stato non doveva delegare ai singoli proprietari la **“gestione soggettiva”** di un beneficio utilizzato come volano per l’effettuazione di una parte di PNRR. Senza ricorrere alla concessione del beneficio stesso, lo Stato, attraverso appositi organi pubblici preposti (*ad esempio l’ENEA*), avrebbe dovuto farsi carico diretto degli interventi necessari, gestendo contestualmente i rapporti tecnico-amministrativi-economici con società addette ai lavori, professionisti garanti delle opere ed eventuali Istituti di credito finanziatori.

Non ci sembra plausibile che una norma, scritta, come sopra indicato, per stimolare l’effettuazione di lavori compresi in uno degli obiettivi da raggiungere nel **Piano Nazionale** di Ripresa e Resilienza, preveda la possibile penalizzazione dei soggetti (*cittadini*) destinatari della stessa norma, per responsabilità dipendenti da altri (*professionisti abilitati*). La disposizione di accertamento dell’Agenzia delle Entrate - *che, valutata la documentazione certificata/asseverata da altri, può punire il cittadino incolpevole togliendogli il beneficio della detrazione e gravandolo di interessi e sanzioni* - appare una **“contraddizione in termini”** allo spirito della norma che intende stimolare lo “sfruttamento” di un beneficio fiscale e, tuttavia, prevede di “punire” chi ha utilizzato il beneficio in maniera anomala per responsabilità di terzi.

La complicatissima attuazione della misura del superbonus avrebbe dovuto considerare i singoli cittadini, soprattutto i proprietari in condominio, oggettivamente solo come **“spettatori”** delle necessarie e complesse operazioni da mettere in atto senza renderli responsabili “passivi” di irregolarità non a loro soggettivamente e oggettivamente imputabili.

**Giuseppe Gasparini**

**1° luglio 2021**

---

<sup>1</sup> Vedi qui <https://www.appaltiecontratti.it/2021/05/28/il-piano-nazionale-di-ripresa-e-resilienza-pnrr-scheda-di-lettura/>