



Entro il 30 settembre

Superbonus e case unifamiliari: decalogo su come attestare la realizzazione dei lavori al 30%

Per avere il 110% su tutte le spese 2022 occorre svolgere il 30% dei lavori entro il 30 settembre: ecco come provarlo.

De Stefani, Gavelli e Latour

— a pag. 42

L'INIZIATIVA



LA GUIDA AGGIORNATA

In uscita mercoledì 28 settembre la guida aggiornata al superbonus con le novità sulla responsabilità solidale

Termini, documenti, requisiti: il decalogo su come attestare il 30%

Casa. Per unifamiliari e immobili indipendenti si avvicina il 30 settembre: le dieci risposte ai dubbi più frequenti sulla dichiarazione del direttore lavori

**Luca De Stefani
Giorgio Gavelli
Giuseppe Latour**

Una settimana esatta alla scadenza del 30 settembre, essenziale per abitazioni unifamiliari e immobili indipendenti. Poco tempo, quindi, e un adempimento sul quale Governo e Parlamento hanno agito per sottrazione, dando un numero limitatissimo di indicazioni al mercato.

Tutto ruota attorno a due elementi: qualche riga dell'articolo 119, comma 8 bis del decreto Rilancio (Dl 34/2020) e una risposta della Commissione di monitoraggio del Consiglio superiore dei lavori pubblici (n. 1/2022), che ha disegnato i contorni di una dichiarazione del direttore dei

lavori che dovrà attestare l'effettuazione del 30% dei lavori. In mezzo, una marea di domande e quesiti, che agitano gli operatori in vista di questa volata finale. Proviamo a mettere ordine, in dieci risposte, spiegando tutto quello che è necessario sapere.

1

A cosa serve la dichiarazione?

La dichiarazione serve a sfruttare il 110% per tutto il 2022 per le case unifamiliari e gli immobili autonomi con accesso indipendente; non riguarda, invece, i condomini, che avranno a disposizione il 110% fino a dicembre 2023. In base al decreto Rilancio, per arrivare a

fine anno con la detrazione sulle spese è necessario effettuare al 30 settembre lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo (si veda la risposta 4). La Commissione consultiva di monitoraggio, istituita presso il Consiglio superiore dei lavori pubblici, ha indicato la dichiarazione del direttore dei lavori come strumento per provare il raggiungimento di questo traguardo.

2

In cosa consiste la dichiarazione?

La dichiarazione, che va trasmessa a committente e impresa via Pec o raccomandata, si compone di due parti. Una dichiarazione

sostitutiva di atto notorio, preparata dal direttore dei lavori, che si identifica, individua l'immobile e, consapevole delle sue responsabilità, attesta che alla data del 30 settembre è stato raggiunto il requisito del 30 per cento.

A questa dichiarazione va allegata una documentazione probatoria che non è tassativa: il Cslp fa gli esempi del libretto delle misure, dello stato d'avanzamento lavori, delle fotografie che testimoniano la consistenza dei lavori, della copia di bolle e fatture. È possibile inserire anche altri documenti, come il computo metrico o l'asseverazione Enea per un eventuale Sal. Questi documenti dovranno essere conservati in caso di controlli e dovranno essere allegati alla documentazione finale alla chiusura del cantiere.

3

Che tipo di professionista può svolgere il ruolo di direttore dei lavori?

Il direttore dei lavori è nominato dal committente, è preposto al controllo tecnico dell'esecuzione dell'intervento affinché i lavori siano eseguiti a regola d'arte in conformità al progetto e al contratto e deve essere un professionista iscritto negli Albi del settore tecnico, come un architetto, un ingegnere, un geometra o un perito industriale.

4

Come si conteggiano i lavori per arrivare al 30%?

Il decreto Rilancio precisa che il prolungamento al 31 dicembre del superbonus per le villette e le unità indipendenti e autonome delle persone fisiche si può realizzare «a condizione che alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non agevolati» con il superbonus.

Quindi (diversamente dal calcolo che riguarda la cessione del credito o lo sconto in fattura) in questo caso l'ammontare dei lavori

realizzati va valutato complessivamente, senza distinguere tra le diverse tipologie di interventi. In alternativa, è possibile non conteggiare i lavori agevolati con bonus diversi dal 110% o quelli non agevolati. Occorre valutare caso per caso, ma normalmente conviene estrometterli dal computo.

5

Il calcolo dei lavori effettuati va fatto guardando alle spese e alle fatture?

No, realizzazione dei lavori, emissione della fattura e pagamento del corrispettivo sono tre concetti diversi, che esprimono grandezze che possono differire notevolmente tra loro. Può, infatti, essere previsto un acconto sul corrispettivo più o meno consistente senza che l'intervento sia ancora iniziato. In questo caso, viene collegato il maggior termine per il superbonus a un obiettivo di «lavori effettuati»: è, quindi, un calcolo che si fa sul cantiere (tanto è vero che viene affidato al direttore lavori), senza che abbia rilevanza quanto fatturato e quanto pagato.

Sarà il direttore lavori, in sostanza, a dover quantificare la consistenza delle opere effettuate fino a quel momento. Tuttavia, superato il paletto del 30%, per quantificare la detrazione (ovvero il credito da cedere o scontare) si guardano le spese pagate (principio di cassa) entro il 31 dicembre prossimo (entro il 30 giugno se il requisito sui lavori effettuati non è soddisfatto). In effetti, il fatto che il Sal spesso viene utilizzato come base per la fatturazione e il pagamento sta generando equivoci.

6

Le spese professionali si conteggiano nel 30%?

La risposta non è semplice e non è stata fornita nemmeno nel parere del Consiglio superiore. Il dato normativo non aiuta perché, se da un lato parla di «intervento complessivo»

(lasciando intendere che occorre comprendere tutte le tipologie di spese), dall'altro il sostantivo «lavori» potrebbe essere interpretato come limitativo alle sole attività di cantiere, senza includere le spese professionali.

Nella pratica tende a prevalere un atteggiamento prudenziale: quindi, in analogia a quanto avviene per la cessione del credito e come emerge anche dalle pubblicazioni Enea, l'asseverazione del tecnico potrebbe basarsi su un capitolato che comprende tutte le spese previste, incluse quelle professionali. Queste potrebbero (se riferite all'intero intervento, come ad esempio le spese di direzione lavori), essere attribuite pro quota alla parte di intervento già realizzata.

7

Posso conteggiare i materiali ordinati, già consegnati e non ancora installati?

Per qualcuno anche le fatture relative al saldo o agli acconti dei materiali si dovrebbero conteggiare per calcolare il 30% delle opere realizzate. Questa impostazione, però, non è condivisibile, perché l'articolo 119, comma 8-bis del Dl 34/2020, richiede che «siano stati effettuati lavori per almeno il 30% o dell'intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non agevolati ai sensi del presente articolo». Parla, quindi, esplicitamente di lavori effettuati, non di pagamenti o spese.

L'emissione di una fattura a saldo o in acconto è cosa diversa dall'effettuazione dei lavori o dell'intervento. Il solo pagamento di fatture entro il 30 settembre 2022, allora, può essere ininfluenza. Si deve fare lo stesso ragionamento anche per il materiale consegnato al cantiere e non ancora installato al 30 settembre 2022, come, ad esempio, i pannelli fotovoltaici, le batterie di accumulo, le caldaie o il materiale isolante.

8

Qual è il termine per l'adempimento?

La legge non fissa un termine per l'invio della dichiarazione, ma spiega soltanto che deve attestare la situazione al 30 settembre. Ci sono, allora, due strade. Quella più prudente consiste nell'inviare una Pec o una raccomandata entro la fine di settembre: in questo modo, ci si mette al riparo da qualsiasi contestazione. L'alternativa è muoversi dopo il 30 settembre. In questo caso, non c'è un termine massimo, ma il consiglio è di non andare troppo in là. Anche il Consiglio superiore dei lavori pubblici chiede di agire «tempestivamente».

9

La dichiarazione va inviata allo sportello unico edilizia?

No, la legge non fissa nessun destinatario obbligatorio. Il Cslp indica il

committente e l'impresa esecutrice come destinatari. Nessuna norma indica altri destinatari, come l'Enea o lo sportello unico del Comune.

10

Chi ha effettuato l'asseverazione Enea al 30% o al 60% deve comunque effettuare la dichiarazione?

Sì, perché la dichiarazione e l'asseverazione sono due adempimenti diversi. L'asseverazione Enea è legata a un Sal del 30% o del 60%, calcolato in modo molto diverso rispetto al 30% da attestare al 30 settembre. Il primo considera solo i lavori agevolati con l'ecobonus, mentre il secondo (si veda anche la risposta su questo tema) deve essere calcolato alternativamente sull'intervento complessivo (costituito da tutti i lavori agevolati con i bonus minori, oltre

che tutti quelli al 110%, comprensivi di super ecobonus, super sisma bonus, fotovoltaico, accumulo e colonnine e anche i lavori non agevolati) o sui soli lavori agevolati con il superbonus del 110%.

Si pensi al caso di un intervento complessivo di 100mila euro, con lavori agevolati con il super ecobonus per 10mila euro, con il super sisma bonus per 19mila euro e con il bonus casa al 50% per 71mila euro. Il Sal all'Enea del 60% dell'ecobonus (6mila euro) non è sufficiente a raggiungere il 30% dell'intervento complessivo (pari a 30mila euro) o dei soli interventi al 110% (eco, più sisma), pari a 8.700 euro (30% di 10mila euro, sommato al 30% di 19mila euro). Se, invece, verranno effettuati entro il 30 settembre anche lavori agevolati con il bonus casa per 25mila euro, sarà rispettata la condizione del 30% dell'intervento complessivo (pari a 30mila euro), in quanto, sommando i 6mila euro di super ecobonus e i 25mila euro di bonus casa, si arriva a 31mila euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'APPUNTAMENTO

Proseguono gli approfondimenti che due volte alla settimana (il martedì e il venerdì) saranno dedicati ad analizzare casi concreti legati al superbonus

NT+FISCO

Speciale superbonus

Tutte le novità sul 110% nelle analisi degli esperti del Sole 24 Ore
ntplusfisco.ilssole24ore.com

