

## **SUPERBONUS SUPER MAN**

Care colleghe e colleghi,

immagino che molti di voi si stiano cimentando nella professione con clienti desiderosi di usufruire delle agevolazioni fiscali che sono state introdotte nei mesi scorsi e che inducono molti cittadini a valutare l'opportunità di intervenire sugli immobili di loro proprietà.

Cosa può fare un'associazione di categoria per fornire ai propri iscritti un aiuto all'interno di un panorama normativo così complesso e vario?

L'articolazione delle disposizioni, tra l'altro distribuite negli anni, produce ogni giorno innumerevoli domande e richieste di precisazioni oltre che risposte più o meno esaurienti o troppo esaurienti fornite dall'Agenzia delle Entrate e dai vari social che si ritengono autorizzati ad interpretare e fornire spiegazioni.

Le pagine di internet sono stracolme di inviti ad utilizzare i benefici fiscali e a rivolgersi a società quasi miracolose che si offrono per effettuare assistenza amministrativa, lavorazioni e forniture senza incidere sui risparmi dei proprietari; nel contempo sono colme di approfondimenti che spingono i cittadini a rivolgersi ai propri tecnici con la certezza che potranno in breve effettuare interventi sul patrimonio edilizio con poca spesa (o addirittura nessuna spesa).

Come presidente di un'associazione avrei desiderio di organizzare un servizio in grado di rispondere compiutamente alle incertezze che si presentano per quasi tutti i casi poiché ogni situazione contiene elementi diversi che possono condurre ad esiti inattesi sia dal committente, sia dal professionista.

Questo servizio purtroppo pare non esistere, anche se alcune software house si sono proposte con percorsi telematici che forniscono di volta in volta le informazioni che servono per applicare correttamente le normative riguardanti le agevolazioni fiscali.

Per quello che ci riguarda e che quotidianamente dobbiamo affrontare, immaginando di rivolgerci anche a quei colleghi che si avvicinano per la prima volta ai super bonus, possiamo segnalare alcune criticità, diciamo in ordine cronologico.

La prima attività del professionista è verificare le caratteristiche tributarie del committente, per comprendere se lo stesso può accedere ai super bonus, ovvero se ha le caratteristiche fiscali che gli consentano di percorrere l'iter attraverso il quale potrà usufruire del beneficio fiscale.

La seconda attività riguarda l'oggetto sul quale il committente vuole intervenire, ovvero la verifica delle caratteristiche d'uso dell'immobile.

La terza attività prevede che il professionista svolga le necessarie ricerche per accertare e dichiarare che l'immobile sul quale si intende intervenire sia conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico alle norme vigenti in materia, ovvero se lo stesso sia stato, durante la sua esistenza, accompagnato da tutte le necessarie autorizzazioni in merito alle varie trasformazioni.

L'esperienza personale porta a condividere con i colleghi la realtà che vede pochissimi immobili perfettamente in regola con i percorsi autorizzativi richiesti dalle disposizioni di legge.

Ecco dunque l'esigenza di procedere con una verifica ulteriore per comprendere se sia possibile sanare le difformità e la valutazione dei costi da sostenere per il pagamento delle eventuali sanzioni o dell'aumento di valore dell'immobile.

Non serve sottolineare la difficoltà della partenza, ma nell'ottimismo della professione che condividiamo supponiamo di aver superato questa prima parte di adempimenti e di poter procedere con i successivi.

Finalmente possiamo proporre al nostro cliente un progetto dentro al quale esisteranno attività edilizie i cui costi saranno detraibili in modo diverso e probabilmente con ulteriori numerose incertezze, riguardanti il tetto di detraibilità, la cumulabilità dei vari bonus e gli importi che restano a carico del proprietario dell'immobile.

Già in questa fase, committente e professionista si devono preparare per tutti gli adempimenti richiesti per la detrazione fiscale, che normalmente, si concretizzerà tramite la cessione del credito o alla banca, o all'impresa (poche volte) o a società finanziarie più o meno concorrenti; nel contempo committente e professionista dovranno individuare la figura abilitata al trasferimento dei contenuti della detrazione fiscale all'Agenzia delle Entrate o ad altri enti non sempre ben identificati.

Nella progettazione degli interventi gli scenari si aprono su vari fronti, che richiedono competenze diverse e la necessità, forse per la prima volta, che queste diverse competenze dialoghino fra di loro, perseguendo un obiettivo comune; tanto per semplificare l'articolazione delle professionalità dovrà essere sviluppata con la presenza del geometra, tecnico di fiducia della famiglia oltre che consigliere delle varie opportunità riguardanti la dinamica interna delle famiglie di più componenti, l'architetto in grado di dialogare con gli uffici tecnici, il termotecnico che verosimilmente attraverso opportune calcolazioni dovrà comprendere se l'edificio, attraverso più o meno radicali modifiche (cappotti, serramenti, impianti etc) potrà conseguire i requisiti che permettono la detrazione fiscale, l'ingegnere strutturista che saprà quantificare le opere legate alla riduzione del rischio sismico, il collaudatore e altre figure in grado di asseverare la congruità dei prezzi e la bontà dei risultati in relazione alle spese sostenute.

Questo breve riassunto trascurava innumerevoli altre attività che i professionisti dovranno svolgere per giungere alla fine del percorso; oggi possiamo dire che sono in corso moltissime iniziative e che i tecnici liberi professionisti sono certamente sottoposti ad una notevole pressione per il grande numero di commesse che vengono loro sottoposte; tuttavia la realtà non fa ancora emergere gli aspetti virtuosi che tutti si attendono, ovvero il miglioramento del patrimonio edilizio da una parte e il rilancio dell'attività edilizia per le imprese e per i professionisti nella misura che tutti si aspettano.

In verità i cantieri aperti grazie al superbonus sono ancora numericamente insignificanti e le attività dei liberi professionisti sembrano ancora essere più nella fase di semina che di raccolta, cioè in sostanza più nella fase dell'investimento che del rendimento.

Naturalmente ci piace pensare che alla semina seguirà un copioso raccolto ma è necessario mettere in campo molta tenacia e resilienza, nonché la speranza che a qualche politico "illuminato" non venga l'idea che i superbonus non sono una convenienza per le dinamiche economiche italiane; piuttosto, ove possibile, auspicherei una semplificazione dei bonus e dei superbonus per facilitare sia il lavoro dei liberi professionisti sia gli approfondimenti che nel futuro dovranno sostenere i tecnici dell'Agenzia delle Entrate, le cui interpretazioni potrebbero dare origine ad un'infinità di contenziosi.

Tutto ciò detto e consapevoli di non poter risolvere alcun problema affrontato dai nostri iscritti facciamo comunque la nostra parte e attraverso le iniziative sulle quali di seguito riferirò cercheremo comunque di sciogliere alcuni dubbi riguardanti l'applicazione dei superbonus.

Il primo evento che organizzerà "Inarsind Bergamo" riguarda l'applicazione del superbonus nei condomini e sarà coordinato dal dott. Rovetta che si è reso disponibile a rispondere per due/tre ore alle domande dei colleghi, attraverso un webinar, i cui dettagli, giorno e ora, verranno comunicati a breve.

Sempre interessante è il confronto tra di noi e in una successiva iniziativa proveremo ad introdurre nella piattaforma del sindacato nazionale l'opportunità di formulare domande e di rispondere direttamente sull'argomento, intavolando un dibattito fra più colleghi.

Un augurio a tutti che l'avventura teorica dei superbonus si trasformi rapidamente in una grande opportunità di lavoro correttamente compensato e portatore di soddisfazioni morali.

Oltre alla promessa di concretizzare il seminario con il dott. Rovetta, sento il dovere di condividere con voi almeno un aspetto concreto che potrà effettivamente condizionare le scelte dei clienti e riguardante la

cumulabilità del super bonus sismico (110% in 5 anni) e il bonus ristrutturazione (50% in 10 anni), entrambi con un limite il € 96.000,00.

Mi preme innanzitutto allegare la guida al Superbonus 110% dell'ANCE.

Ora si aprono scenari che, secondo alcuni colleghi, ammettono risposte diverse.

Ecco una situazione reale:

- Il Committente deve eseguire lavori antisismici per un importo complessivo di € 100.000,00 e lavori di ristrutturazione per un importo di € 100.000,00 su una unità immobiliare.

Qual è il beneficio fiscale?

Ecco una risposta possibile e apparentemente condivisa nelle FAQ pubblicate dall'Agenzia delle Entrate:

- Il Committente potrà dedurre per il sisma € 96.000,00 (al 110% in 5 anni o cedere il credito);
- Inoltre il Committente potrà dedurre il 50% di € 96.000,00 in 10 anni, ovvero € 48.000,00 (anche tramite cessione del credito).

In definitiva il Committente, su un importo dei lavori di € 180.000,00, potrà ottenere un beneficio fiscale di € 144.000,00.

Alla luce delle verifiche effettuate con colleghi e con commercialisti non pare esservi un'unanimità d'interpretazione; lascio aperto il tema e, qualora un lettore avesse delle certezze in merito, sarebbe interessante dividerne la risposta.

Un caro saluto a tutti i colleghi e un augurio che l'attività professionale possa ottenere nel più breve tempo possibile i risultati attesi sia come qualità del lavoro sia come entità dei compensi.

Il presidente di INARSIND BERGAMO