

D- Ho letto della possibilità di riqualificare gli edifici e di non sostenere le relative spese, ma di cederle come credito d'imposta. Come procedere?

R- Il Decreto rilancio n.34 del Maggio 2020 convertito in Legge n.77/2020 ha stabilito all'art. 119 che alcuni interventi eseguiti negli edifici (condominiali, plurifamiliari ed unifamiliari) possono usufruire di una detrazione fiscale del 110% oppure della cessione del credito maturato o dello sconto in fattura da parte della ditta esecutrice.

D- Quali sono questi interventi per i quali possiamo accedere al Superbonus del 110% ?

R- Gli interventi che possono accedere sono tre, chiamati "trainanti":

- per la Riqualificazione energetica degli edifici o Ecobonus;
- per gli interventi antisismici o Sismabonus;
- per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, sulle parti comuni degli edifici come ad esempio la sostituzione di impianti di climatizzazione/ riscaldamento, con efficienza almeno pari alla classe A, anche abbinati a impianti fotovoltaici, ecc.ecc.

D- Quali sono i requisiti per ottenere questo Superbonus?

I requisiti nel caso di interventi di riqualificazione sono quelli di "guadagnare due classi energetiche" ; mentre le opere relative alla messa in sicurezza antisismica devono essere eseguite per gli edifici in zona a rischio sismico 1,2,3 come previsto dal D.L.63/2013.

D- Come possibile usufruire di questo Superbonus?

R- Il credito d'imposta può essere usufruito a mezzo:

- utilizzo diretto con detrazione in 5 anni nella dichiarazione dei redditi;
- sconto in fattura dalla ditta che effettua i lavori;
- cessione del credito alla ditta, oppure ad un istituto bancario o ad intermediari finanziari;

E' da evidenziare che la cessione del credito non è una pratica condominiale, ma il credito viene ceduto dai singoli condomini.

D- Mi dicono che altri interventi possono accedere a questo Superbonus, che vengono "trainati" dai tre interventi trainanti.

R- E' vero, questo significa che nel caso venga eseguito uno dei tre interventi "trainanti" altri interventi possono usufruire della detrazione del Superbonus del 110%: ad esempio le colonnine per le auto elettriche, la sostituzione degli infissi o di schermatori solari.

D- Quale documentazione è necessaria e quali le figure professionali previste ?

R- E' necessario avere l'Attestazione della classe energetica del fabbricato, prima di eseguire le opere di miglioramento Ecobonus (APE) redatta da un Certificatore abilitato, che alla fine dei lavori dovrà rilasciare una Asseverazione del miglioramento delle due classi energetiche e che poi dovrà inviare all'Enea. E' necessario avere un computo metrico e capitolato dei lavori, redatto da un tecnico incaricato dal condominio, da portare in assemblea, affinché si possa capire se l'importo è congruo secondo i parametri stabiliti, quali il tetto di 30.000,00€ per la detrazione nei condomini oltre le 8 unità. Sarà inoltre necessario avere un Visto di conformità rilasciato da un Dottore Commercialista, che verifichi la presenza delle asseverazioni previste dalla Legge n.77/2020 e di tutti i passaggi contabili nel caso di Cessione del credito o sconto in fattura.

L'amministratore, professionalmente preparato, è figura fondamentale per la gestione e coordinamento di tutte queste figure professionali (ed altre che non sto ad elencare).

D- Quindi come è possibile procedere per la delibera in condominio?

R- Innanzi tutto è necessario incaricare un tecnico (che sia parte terza, quindi non incaricato dalla ditta che esegue i lavori o dall'istituto finanziario) e che, nell'interesse del condominio, possa redigere una relazione con APE dell'edificio e Computo metrico e Capitolato delle opere necessarie e che dovrebbero ottenere il "salto delle due classi energetiche". Solo in questo modo il condomino potrà capire, prima di eseguire lavori onerosi, se i lavori possono avere i requisiti tecnici e rientrare nel tetto dei 30.000,00€ per unità immobiliare, cioè se potrà rientrare nei parametri per ottenere il Superbonus del 110%.