

ECONOMIA

Bonus Casa 110%

Le opportunità del decreto Rilancio per la ristrutturazione degli immobili

Il superbonus spinge a Brescia la vendita di case da ristrutturare

La normativa è complessa
Agliardi: «Ogni passo va
vagliato dai professionisti»
De Tavonatti: «Si proroghi»

Roberto Ragazzi
r.ragazzi@giornaledibrescia.it

BRESCIA. Cresce, in modo significativo, la ricerca e la domanda di abitazioni di vecchia costruzione, vetuste e comunque energivore (oltre l'80% delle domande sul totale) per poi riquificarle chiedendo l'accesso alla maxi detrazione fiscale del 110%.

Il dato arriva da uno dei principali gruppi italiani specializzati nella vendita di immobili ed è un segnale eloquente di come il mercato abbia compreso le opportunità dell'iniziativa lanciata nei mesi scorsi dal decreto Rilancio. Acquistare un immobile da ristrutturare per godere delle agevolazioni fiscali previste per legge (agevolazioni a 360 gradi, non c'è solo il superbonus) può rivelarsi un affare, soprattutto dopo la recente

disposizione che estende il 110% anche ai casi di demolizione e ricostruzione dell'edificio.

Normativa complessa. Le aspettative sono alte, anche se è impossibile al momento avere contezza del numero di richieste pervenute all'Agenzia delle Entrate dalla nostra provincia. I bresciani si muovono con prudenza, l'euforia e l'entusiasmo delle scorse settimane, si è trasformato in saggia attesa e analisi delle risposte a interpello presentati all'Agenzia delle Entrate. Molti nodi sono stati sciolti nelle scorse settimane, altri verranno chiariti. «La normativa è effettivamente complessa, il 110% presuppone l'intervento di una molteplicità di attori - spiega il presidente dell'Associazione Artigiani, Bortolo Agliardi -. In campo c'è la responsabilità del progettista, del commercialista o

del Caf per quanto riguarda la capienza fiscale; la responsabilità della direzione lavori e quindi quella del collaudatore finale che dovrà certificare il famoso salto di due classi energetiche. I lavori vanno fatti bene, tutti i passaggi devono essere attuati correttamente: l'Agenzia ha otto anni di tempo per controllare. Ecco perché diventa indispensabile una collaborazione tra tutti questi attori in campo».

Serve un testo unico. La complessità del Bonus Casa 110% viene segnalata su più fronti, ma non ne toglie la convenienza. Ne è convinto anche il presidente dell'Ordine dei dottori commercialisti ed esperti contabili di Brescia, Michele de Tavonatti: «È necessario ridurre la complessità, reale e percepita, delle diverse detrazioni edilizie, che oggi pesano sul bilancio dello Stato per 10 miliardi di euro l'anno. Ecco perché il nostro Consiglio nazionale ritiene che sia necessario un completo riordino delle norme con un "Testo unico delle interpretazioni" che venga incontro agli operatori ed ai contribuenti. Non solo, l'Agenzia Entrate produce utili guide sulle detrazioni edilizie, che spesso risultano superate nel



I controlli. L'Agenzia delle Entrate avrà otto anni di tempo per controllare i lavori

giro di poco tempo da chiarimenti di prassi, risposte a interpello dei contribuenti».

Nei giorni scorsi il Consiglio nazionale dei commercialisti ha avanzato una serie di proposte sul Bonus Casa 110% in audizione parlamentare. «Abbiamo chiesto una proroga, almeno fino al 31 dicembre 2024, del termine finale fino a decorrenza del quale le spese sostenute per interventi agevolati possono beneficiare del superbonus al 110% - spiega il presidente dei commercialisti de Tavonatti -. Lo strumento ha grandi potenzialità ed ha suscitato interesse. Ma l'arco temporale dato è irrealistico, anche al netto delle tragiche vicissitudini, derivanti dalla pandemia in corso, che stanno complicando e limitando l'operatività decisionale, progettuale ed esecutiva di tutti. Il bonus va rifinanziato utilizzando parte dei fondi del Recovery Fund». //

AVVISO AI NAVIGANTI

Una opportunità per le Pmi: è online la piattaforma delle Camere di Commercio E SUI CREDITI FISCALI NASCE UNA «BORSA»

Gianni Bonfadini g.bonfadini@giornaledibrescia.it

I crediti fiscali cominciano a metter fuori la testa dal guscio. Ed è una buona notizia, soprattutto per le aziende più piccole. La notizia è questa: da qualche giorno è online la piattaforma di Infocamere, l'azienda delle Camere di commercio italiane dedicata alla digitalizzazione, sulla quale ci si potranno scambiare i crediti fiscali, in particolare quelli collegati al superbonus.

Si chiama Sibonus (sibonus.infocamere.it) ed è stato concepito per essere un posto dove scambiare in sicurezza i crediti fiscali, venderli e comprarli. Diciamo una sorta di "Borsa" dei crediti fiscali che consente a chi vende di fare liquidità e a chi è interessato a fare un investimento certamente particolare di avere la possibilità di vedere un po' cosa offre questo particolare tipo di mercato. Perché di questo stiamo parlando: nasce un mercato dei crediti

fiscali, per ora indirizzato in particolare al tema del superbonus, ma c'è già chi va oltre: questo è solo l'inizio.

Il Sibonus va da sé che interessa in particolare le aziende più piccole, quelle che - per restare al Superbonus - potrebbero trovarsi nella necessità di acquisire crediti dai clienti per prendersi i lavori, ma che poi debbono a loro volta vendere questi crediti perché la capacità fiscale (la capienza) è contenuta. Certo, si potrebbe andare in banca. Ma non è detto che sia la soluzione più conveniente. Da qui la strada suggerita da Infocamere.

Sulla bacheca della piattaforma trovate il valore nominale del credito, il suo prezzo di vendita e il relativo rendimento. Interessato? Si fa clic e si compra, oppure altro clic e si passa ad altro. Con Infocamere lavorano Iconto e Sinloc per la partita finanziaria. In attesa delle prime transazioni, il meccanismo segnala due cose: una è

quella già ricordata della nascita di un nuovo tipo di mercato, la seconda è che l'iniziativa conferma quanto già detto: ovvero che questi crediti fiscali sono merce buona stante il fatto che grandi rischi l'acquirente non ne corre: sconta il credito dalle tasse e se ci saranno contestazioni ai lavori fatti col Superbonus ne risponde il proprietario di casa.

E quindi non è un azzardo pensare che, accanto alle banche, a qualche assicurazione e a qualche azienda che gestisce acqua e gas, arriveranno anche società che si acquisteranno questi crediti. Fra le banche che hanno sin qui reso noto a quanto acquisiranno questi crediti fiscali: Mps a 103, Intesa, Unicredit, Generali a 102. Ovvero: voi cedete un credito di 110mila euro e loro vi danno 102 o 103mila euro. Ma subito, senza attendere i 5 anni della detrazione dalla cartella delle tasse. Fate i vostri conti.



BONUS CASA 110%
GDB

MAIN SPONSOR



PREMIUM SPONSOR




IN COLLABORAZIONE CON





ANCE BRESCIA 75




Banca Valsabbina

SCOPRI DI PIÙ NELL'AREA DEDICATA A GDB BONUS CASA 110% SU WWW.GIORNALEDIBRESCIA.IT

BONUS CASA IN TV



Focus sul condominio domani su Teletutto

L'iniziativa Bonus Casa 110% è sul web con un canale dedicato sul portale del Gdb e in Tv su Teletutto. Domani sera alle 20.05 su Teletutto (canale 12 del digitale) la puntata è dedicata alle problematiche che possono incontrare i condomini. Insieme a Laura Bergami gli esperti di Ance, Anaci.