



Superbonus 110% e unifamiliari: come dimostrare il 30% al 30 settembre 2022

Newsletter

Superbonus 110% e unifamiliari: come dimostrare il 30% al 30 settembre 2022

L'art. 119, comma 8-bis del Decreto Rilancio prevede la possibilità di prorogare la data di scadenza del superbonus per le unifamiliari. Ecco come fare

di Gianluca Oreto - 30/08/2022

© Riproduzione riservata

L'attuale versione dell'art. 119, comma 8-bis del Decreto Legge n. 34/2020 (Decreto Rilancio) prevede al secondo periodo una proroga dell'orizzonte temporale di utilizzo del superbonus per gli interventi realizzati sulle unifamiliari (che molti definiscono erroneamente "villette").

Superbonus 110%: l'orizzonte temporale per le unifamiliari

Entrando nel dettaglio, i soggetti beneficiari di cui alla lettera b), comma 9, art. 119 del Decreto Rilancio hanno la possibilità di portare in detrazione le spese per gli interventi di superbonus sostenute entro il 31 dicembre 2022 ma ad una condizione: al 30 settembre 2022 devono essere stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non agevolati con le detrazioni fiscali del 110%.

Potrebbe sembrare una condizione "facile" ma in un settore in cui i dubbi si insidiano giorno dopo giorno sono nate spontanee tre domande:

cosa rientra nel computo di questo 30% dell'intervento complessivo?

come va certificato il raggiungimento del 30% entro il 30 settembre 2022?

chi certifica il 30% entro il 30 settembre 2022?

Superbonus 110%: cosa rientra nel 30% dell'intervento complessivo

Sulla prima domanda ha provato a rispondere recentemente la Rete delle Professioni Tecniche (RPT) secondo la quale la disposizione normativa non parla mai di SAL (stato avanzamento lavori) ma di "intervento complessivo" e che proprio per questo non deve farsi riferimento al computo metrico ma al quadro economico complessivo nel quale rientrerebbero anche tutte le spese tecniche riguardanti le prestazioni fino a quel momento eseguite e riferite a tutte le lavorazioni.

Dal mio punto di vista (diverso da quello della RPT), per rispondere alla prima domanda va letto attentamente il secondo periodo, comma 8-bis, art. 119 del Decreto Rilancio:

Per gli interventi effettuati su unità immobiliari dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera b), la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022, a condizione che alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non agevolati ai sensi del presente articolo.

Benché la disposizione parli di intervento complessivo, all'inizio si dice " siano stati effettuati lavori " e il tenore letterale non lascia spazio a dubbi che si tratterebbe di un SAL a tutti gli effetti in cui vanno inserite solo le lavorazioni effettivamente realizzate.

Pur non avendo un riferimento utile per l'edilizia privata, è possibile trovare una definizione di SAL nel Decreto del MIT 7 marzo 2018, n. 49 che contiene le linee guida sulle modalità di svolgimento delle funzioni del direttore dei lavori e del direttore dell'esecuzione.

All'interno di questo decreto, all'art. 14, comma 1, lettera d) si scrive:

lo stato di avanzamento lavori (SAL) che riassume tutte le lavorazioni e tutte le somministrazioni eseguite dal principio dell'appalto sino ad allora. Tale documento, ricavato dal registro di contabilità, è rilasciato nei termini e modalità indicati nella documentazione di gara e nel contratto di appalto, ai fini del pagamento di una rata di acconto; a tal fine il documento deve precisare il corrispettivo maturato, gli acconti già corrisposti e, di conseguenza, l'ammontare dell'acconto da corrispondere, sulla base della differenza tra le prime due voci. Il direttore dei lavori trasmette immediatamente lo stato di avanzamento al RUP, che emette il certificato di pagamento; il RUP, previa verifica della regolarità contributiva dell'esecutore, invia il certificato di pagamento alla stazione appaltante per l'emissione del mandato di pagamento; ogni certificato di pagamento emesso dal RUP è annotato nel registro di contabilità.

Alcuni documenti fondamentali per determinare correttamente lo stato avanzamento lavori sono:

il giornale dei lavori in cui sono annotati per ciascun giorno almeno:

l'ordine, il modo e l'attività con cui progrediscono le lavorazioni;
la qualifica e il numero degli operai impiegati;
l'attrezzatura tecnica impiegata per l'esecuzione dei lavori;
l'elenco delle provviste fornite dall'esecutore, documentate dalle rispettive fatture quietanzate, nonché quant'altro interessi l'andamento tecnico ed economico dei lavori, ivi compresi gli eventuali eventi infortunistici;
l'indicazione delle circostanze e degli avvenimenti relativi ai lavori che possano influire sui medesimi, inserendovi le osservazioni meteorologiche e idrometriche, le indicazioni sulla natura dei terreni e quelle particolarità che possono essere utili;
le disposizioni di servizio e gli ordini di servizio del RUP e del direttore dei lavori;
le relazioni indirizzate al RUP;
i processi verbali di accertamento di fatti o di esperimento di prove;
le contestazioni, le sospensioni e le riprese dei lavori;
le varianti ritualmente disposte, le modifiche od aggiunte ai prezzi;
i libretti di misura delle lavorazioni e delle provviste che contengono la misurazione e classificazione delle lavorazioni effettuate dal direttore dei lavori;
il registro di contabilità che contiene le trascrizioni delle annotazioni presenti nei libretti delle misure, nonché le domande che l'esecutore ritiene di fare e le motivate deduzioni del direttore dei lavori. L'iscrizione delle partite è effettuata in ordine cronologico. In apposita sezione del registro di contabilità è indicata, in occasione di ogni stato di avanzamento, la quantità di ogni lavorazione eseguita con i relativi importi, in modo da consentire una verifica della rispondenza all'ammontare complessivo dell'avanzamento dei lavori.
il conto finale dei lavori in cui sono indicate le vicende alle quali l'esecuzione del lavoro è stata soggetta, allegando tutta la relativa documentazione. Il conto finale deve essere sottoscritto dall'esecutore. Al conto finale il direttore dei lavori allega la seguente documentazione:
il verbale o i verbali di consegna dei lavori;
gli atti di consegna e riconsegna di mezzi d'opera, aree o cave di prestito concessi in uso all'esecutore;
le eventuali perizie di variante, con gli estremi della intervenuta approvazione;
gli eventuali nuovi prezzi ed i relativi verbali di concordamento, atti di sottomissione e atti aggiuntivi, con gli estremi di approvazione e di registrazione;
gli ordini di servizio impartiti;
la sintesi dell'andamento e dello sviluppo dei lavori con l'indicazione delle eventuali riserve e la menzione delle eventuali transazioni e accordi bonari intervenuti, nonché una relazione riservata relativa alle riserve dell'esecutore non ancora definite;
i verbali di sospensione e ripresa dei lavori, il certificato di ultimazione dei lavori con l'indicazione dei ritardi e delle relative cause;
gli eventuali sinistri o danni a persone, animali o cose con indicazione delle presumibili cause e delle relative conseguenze;
i processi verbali di accertamento di fatti o di esperimento di prove;
gli atti contabili, ossia i libretti delle misure e il registro di contabilità;
tutto ciò che può interessare la storia cronologica dell'esecuzione, aggiungendo tutte le notizie tecniche ed economiche che possono agevolare il collaudo.
Diciamo, dunque, che attenendosi a quanto previsto dal DM n. 49/2018, certamente non si faranno errori e si riuscirà a calcolare correttamente il SAL in cui devono essere indicate tutte le lavorazioni completate fino a quella data e che fanno capo a tutte le comunicazioni o titoli abilitativi aperti (CILAS, CILA, SCIA o pdc).
Superbonus 110%: certificare il raggiungimento del 30% entro il 30 settembre 2022?
Andando alla seconda domanda occorre fare una doverosa premessa: il Decreto Rilancio non impone alcuna certificazione per dimostrare il raggiungimento del 30% dell'intervento complessivo. Quindi non serve avere una relazione o attestazione, sarebbe solo sufficiente che le carte in possesso del contribuente siano sufficienti nel caso di contestazione da parte dell'Agenzia delle Entrate.
Una buona prassi, però, è quella di far redigere un SAL con una relazione o perizia giurata in cui il tecnico sotto la sua responsabilità assevera il raggiungimento del 30% al 30 settembre 2022, allegando tutta la documentazione utile a supporto.
Superbonus 110%: chi certifica il 30% entro il 30 settembre 2022?



Anche per questa domanda la norma non da alcuna indicazioni, con la conseguenza che chiunque ne ha le competenze potrebbe, sotto la sua responsabilità, asseverare il raggiungimento del 30%. Buona prassi sarebbe quella di far certificare il 30% dal direttore dei lavori, ovvero dal professionista che più di tutti ha il "polso" sulla situazione del cantiere e sul cronoprogramma dei lavori.

Questo è, chiaramente, solo il mio punto di vista anche se mi rendo conto che su una cosa così importante come questa non sarebbe male un chiarimento da parte di uno degli Enti preposti al controllo. Certo, arrivati a fine agosto sarebbe quanto meno urgente!

Tag: