

ECOBONUS E SISMABONUS, ULTERIORI SVILUPPI

SERGIO PACIUCCI - DANIELE MACCHIONE*

Appena prima della scorsa estate ragionavamo sulle agevolazioni fiscali denominate ECOBONUS e SISMABONUS, tentando di tirare le fila dei molteplici interventi legislativi succedutisi nell'ultimo decennio, e nel frattempo il Governo già meditava un nuovo intervento in materia, definito poi nel c.d. "Decreto Crescita".

Il Decreto prevede ora l'ulteriore facoltà, per i beneficiari della detrazione fiscale, di fruirne immediatamente ed interamente in forma di sconto, effettuato dal fornitore, sul corrispettivo dovuto per lavori; il fornitore, a sua volta, diverrà titolare del credito di imposta utilizzabile esclusivamente in compensazione nei cinque anni successivi (anche in tal caso la novità è rilevante, in quanto rammentiamo che la detraibilità degli interventi SISMA sconta in tutti gli altri casi un termine decennale).

Le buone intenzioni evidentemente non mancano; di certo, la novità legislativa introduce un ulteriore spunto di riflessione per la platea dei potenziali beneficiari, sull'opportunità di intervenire per riqualificazione energetica e/o messa in sicurezza statica, ma resta il fatto che a farne le spese sono le sole imprese che dovranno farsi carico



Prosegue dal n. 85 della rivista l'analisi delle agevolazioni fiscali ECO e SISMA Bonus che sono in continua evoluzione. Un nuovo intervento, contenuto nel Decreto Crescita, prevede l'ulteriore facoltà, per i beneficiari della detrazione fiscale, di fruirne immediatamente ed interamente in forma di sconto, effettuato dal fornitore, sul corrispettivo dovuto per lavori. La novità è rilevante, in quanto la detraibilità degli interventi SISMA sconta in tutti gli altri casi un termine decennale. Sarebbe opportuno che gli Amministratori di Condominio, illustrando l'opportunità di intervenire per riqualificazione energetica e/o messa in sicurezza statica dello stabile, informassero l'assemblea che l'intervento è economicamente e finanziariamente sostenibile nel tempo e, quindi, conveniente.



OCCORRE RAGIONARE SUL CONCETTO DI “SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA”. I NOSTRI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO DEBONO COMINCIARE A PENSARE E COMPORTARSI COME VERI E PROPRI IMPRENDITORI, PRONTI A SOTTOPORRE ALL’ASSEMBLEA PIANI FINANZIARI A TUTTI GLI EFFETTI.

dell'immediato mancato guadagno, mitigato dalla sola prospettiva di recuperare in cinque anni, peraltro senza interessi né rivalutazione.

Risulta quantomeno difficile immaginare che laddove ancora vi siano imprese liquide, vogliano investire la liquidità in questo modo.

Apprezziamo comunque lo sforzo, ritenendo che l'incentivo a riqualificare debba provenire da altra direzione, anzi, da altra prospettiva.

Il nostro Paese versa da lungo tempo in una crisi dalla quale, oggettivamente, non siamo ancora in grado di uscire e neppure di immaginare come provare a farlo; anche solo pensare di investire in questo preciso momento storico per ottenere una migliore classe energetica o di rischio sismico, o per un miglior comfort climatico, appare assai complicato.

E' invece il caso di guardare all'opportunità che ci viene offerta, peraltro a tempo (saranno detraibili solo i costi per lavori effettuati a tutto il 31 dicembre 2021), ragionando sul concetto di “sostenibilità finanziaria”; i nostri Amministratori di Condominio debbono cominciare a pensare e comportarsi come veri e propri imprenditori, pronti a sottoporre

all'assemblea piani finanziari a tutti gli effetti. Gli strumenti sono intorno a noi, ma ancora non siamo stati in grado di organizzarli e sfruttarli al meglio.

La normativa di riferimento consente di cedere a terzi il credito di imposta, così rendendolo facilmente realizzabile; chiaramente la cessione non potrà avvenire al valore nominale del credito, ed in tal senso aiuterà ad ottenere condizioni più favorevoli la circostanza che tutti i condomini risultino cedenti, nessuno escluso.

Più alti sono gli importi dei crediti oggetto di cessione, più appetibili saranno per gli interessati e maggiore la forza contrattuale dei condomini cedenti. Quindi, una buona fetta dell'esborso potrà essere recuperata in tempi estremamente brevi.

Il debito residuo, o comunque buona parte dello stesso, potrà essere colmata con il ricorso a forme di finanziamento, agevolate non tanto per i tassi, quanto per le condizioni richieste; alcuni istituti bancari hanno da tempo sviluppato finanziamenti per Condomini, che non richiedono co-obbligazione dei condomini né valutazione del merito creditizio degli stessi. Ovviamente il Condominio richiedente dovrà avere bilanci in regola, nessuna morosità né lite pendente.

AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO, TECNICI E PROFESSIONISTI SONO DUNQUE CHIAMATI A FARE SQUADRA, INDIVIDUANDO L'INTERVENTO NECESSARIO, PRESENTANDO I RELATIVI CAPITOLATI E PREVENTIVI E, SOPRATTUTTO, DIMOSTRANDO ALL'ASSEMBLEA CHE L'INTERVENTO È SÌ COSTOSO, MA ANCHE ECONOMICAMENTE E FINANZIARIAMENTE SOSTENIBILE NEL TEMPO E, QUINDI, APPROVABILE.

Amministratori di Condominio, tecnici e professionisti sono dunque chiamati a fare squadra, individuando l'intervento necessario, presentando i relativi capitolati e preventivi e, soprattutto, dimostrando all'assemblea che l'intervento è sì costoso, ma anche economicamente e finanziariamente sostenibile nel tempo e, quindi, approvabile.

A questo punto potremo spiegare ai condomini, una volta rassicurati e rasserenati, che gli interventi di cui parliamo comporteranno anche un notevole risparmio in termini di consumi per raffreddamento e riscaldamento, nonché l'inevitabile apprezzamento dell'immobile.

Rimanete sintonizzati, l'interesse per la materia è alto, ed ulteriori novità sono attese anche per la prossima Legge di Bilancio.

*Avvocato



Hanjin