

Superbonus al 110%: insidie e trappole che fanno perdere la detrazione. La guida

di Gabriele Petrucciani - 6 agosto 2021

Superbonus al 110% per i lavori in casa: come funziona

Introdotto con il decreto Rilancio del 2020, il **Superbonus 110%** consente di eseguire lavori sul proprio **appartamento**, al fine di ottenere una **maggior efficienza** da un punto di **vista energetico e sismico**, **ottenendo un credito d'imposta del 110 per cento**. Il credito potrà essere recuperato nei cinque anni successivi ai lavori di ristrutturazione in sede di dichiarazione, oppure potrà essere ceduto a una banca o anche alla società che ha eseguito i lavori (di solito coincide con il general contractor, che è la figura che gestisce e coordina tutti i soggetti coinvolti), ottenendo così uno sconto immediato in fattura (sconto in fattura o cessione del credito). Di fatto, dunque, i costi si azzerano. Tutto molto bello, ma **le inside non mancano**, a partire dalla **complessità** di tutta la procedura per ottenere il Superbonus.

Bonus casa, un quadro normativo intricato

«La misura, che sta comunque avendo popolarità e successo, si inserisce in un quadro normativo complesso e intricato, soprattutto considerando che erano già presenti **altri bonus edilizi, con requisiti e orizzonti differenti** – spiega **Andrea Pirola**, partner **Pirola Pennuto Zei & Associati** –. Nei fatti è mancata un'uniformità, ovvero un testo unico dei benefici dati da questi interventi». Invece, un riordino e una sistematizzazione delle norme sarebbero stati opportuni, sottolinea Pirola, in quanto avrebbero facilitato gli iter burocratici, aiutando condomini e singoli proprietari a individuare la strada migliore: «Da mesi ormai, continuano ad arrivare ogni settimana dei chiarimenti ministeriali in tema di Superbonus, e questo è una testimonianza del fatto che la norma andava strutturata meglio».

E le modifiche non cambiano visto che è in arrivo una **semplificazione delle procedure**, come si può vedere da [**questo articolo**](#).

L'aumento dei prezzi delle ristrutturazioni

Poi c'è stato un effetto sul mercato delle ristrutturazioni edilizie favorito proprio dalla popolarità e dal successo del **Superbonus**. «Subito dopo la sua introduzione c'è stata una pressione incredibile su tutta la filiera, portando così a un aumento dei prezzi, e questo va contro lo spirito con cui è nata questa iniziativa – argomenta Pirola –. Certo, una ricaduta positiva era più che prevedibile, ma sui stiamo parlando di **incrementi nell'ordine anche del 30 per cento**. La diretta conseguenza è stata una revisione delle **tariffe e dei massimali sulle spese agevolabili**».

La responsabilità del «credito» del superbonus (anche con la cessione o lo sconto in fattura)

Altro tema rilevante è quello della responsabilità, che ricade in prima battuta sul beneficiario del **Superbonus**, ovvero il proprietario dell'appartamento. Questo vale sia nel caso in cui si usufruisce direttamente del **credito d'imposta**, ovvero si pagano i lavori per poi portarli in detrazione in sede di dichiarazione nei cinque anni successivi, sia nel caso in cui il **credito venga ceduto** o si opti per lo **sconto in fattura**.

In pratica, la cessione del credito non comporta anche la cessione della responsabilità in termini di detrazioni ottenute. In pratica, nel caso in cui qualcosa vada storto e si perda il diritto al credito d'imposta, l'**Agenzia delle Entrate** si rivolgerà sempre al beneficiario (anche se non ha colpe) per recuperare l'importo corrispondente alla detrazione, comprensivo di sanzioni e interessi. «E in un'Italia piena di non conformità, il rischio potenziale di perdita dell'agevolazione non può essere ignorato», avverte Pirola.

Se a sbagliare è il tecnico: cause e assicurazioni

La responsabilità del credito rimane in capo al beneficiario anche se a sbagliare sono i tecnici o le imprese che hanno seguito tutto l'iter processuale del Superbonus. In questo caso, però, il beneficiario potrà poi rivalersi su chi ha effettivamente sbagliato, che sarà responsabile in solido. In capo a tecnici, imprese e professionisti che intervengono nei lavori legati al Superbonus, la normativa prevede delle sanzioni in caso per esempio di attestazioni infedeli, oltre all'obbligo di una **polizza assicurativa** per i tecnici asseveratori.

Irregolarità catastali e abusi edilizi: come comportarsi con il Superbonus

Una delle ragioni per cui ci si potrebbe trovare in una situazione di perdita dell'agevolazione 110% è la presenza di difformità catastali. Una casistica, configurabile come «**abuso edilizio**», che viene a configurarsi nel momento in cui si riscontra nella realtà anche una piccola differenza rispetto a quanto è stato depositato al catasto. Anche una semplice **cabina armadio** creata per esempio rubandosi una porzione della stanza confinante deve essere dichiarata al catasto per potersi considerare in regola. Se in sede di controlli successivi all'erogazione del Superbonus dovessero essere riscontrate delle **irregolarità catastali**, l'Agenzia delle Entrate tornerà sicuramente a battere cassa, chiedendo di restituire l'importo corrispondente alla detrazione ottenuta maggiorato di sanzioni e interessi.

Bonus casa, occhio ai costi e all'aumento delle tariffe

Anche i costi eccessivi potrebbero portare a una perdita del Superbonus. In pratica, le spese fatturate ai fini dell'ottenimento del credito di imposta non possono essere superiori, come recita la norma, «ai prezzi medi delle opere compiute riportati nei prezziari predisposti dalle regioni e dalle province autonome territorialmente competenti», oppure «ai prezzi riportati delle guide sui Prezzi informativi dell'edilizia». Se i costi fatturati dovessero essere superiori a quelli medi dei prezziari allora si perderebbe il diritto alla detrazione. È vero che ad «asseverare» il rispetto dei requisiti tecnici, tra cui appunto anche la congruità

delle spese, sarà un tecnico abilitato, ma come stabilito dalla normativa il primo e diretto responsabile è il beneficiario del credito d'imposta.