

trend

News e analisi su real estate, finanza e credito immobiliare

Superbonus 110%: a che punto siamo a un anno dal suo lancio?

Era il 19 maggio del 2020 quando è stato emanato il Decreto Rilancio. E da allora il Superbonus 110% ha destato l'interesse di ogni italiano proprietario di casa.

È quindi passato un anno dal battesimo di questa misura ed è tempo che si comincino a fare dei bilanci e provare a immaginare qualche proposta per il prosieguo alla luce delle *lessons learnt*.

CRIF RES si è adoperata tempestivamente per offrire servizi professionali di natura tecnica che permettessero agli istituti finanziari *in primis* - ma anche a *general contractor*, imprese, assicurazioni, professionisti tecnici - di affiancare i propri clienti nell'ottenimento dei benefici fiscali grazie al Superbonus 110% e agli altri bonus fiscali in vigore connessi alla riqualificazione del patrimonio abitativo.



Abbiamo pertanto osservato da vicino come si sia mosso il mercato bancario dal lato dell'offerta e della domanda, tenuto conto della complessa evoluzione normativa e interpretativa ancora in corso. Ci permettiamo quindi in questa sede di portare all'attenzione alcuni elementi sperimentati sul campo e spunti di riflessione.

Le norme

Da una recente audizione di Agenzia delle Entrate e di ENEA alle Commissioni preposte della Camera dei Deputati è emerso che sono pervenuti circa 6.500 interpellanti e richieste di chiarimenti. Ciò sottolinea quanto sia articolata, piena di insidie e complessa la normativa che sottende alla misura del Superbonus e che quindi necessita di numerosi momenti chiarificatori per evitare brutte sorprese nel percorso di ottenimento dei benefici fiscali previsti.

Da un anno a questa parte, oltre alla conversione in legge del Decreto Rilancio, si sono susseguiti decreti attuativi, la legge di Bilancio, circolari dell'Agenzia delle Entrate, Guide al Superbonus, FAQ, linee guida, webinar, ecc. per cercare di fornire chiavi di lettura il più possibile univoche ai quesiti e ai casi particolari che probabilmente in sede di redazione della norma non erano state immaginate. Per gli operatori quindi, nella scia di una semplificazione generale promessa dall'attuale Governo, sarebbe opportuna la riorganizzazione e razionalizzazione di questa materia all'interno di un testo unico di più agevole fruizione per tutti gli stakeholder del settore. Stanno infatti circolando ipotesi di uniformare tutti i bonus esistenti a un'unica aliquota pari al 75%, semplificando radicalmente la costellazione di aliquote al momento in vigore a seconda dei bonus attivabili.

La domanda

Secondo i dati ENEA, a fine aprile gli interventi di Superbonus caricati sul portale ammontano a circa 13 mila con un corrispondente importo di investimento di circa 1,6 miliardi di Euro e un intervento medio di poco più di 120 mila Euro. Oltre il 90% è rappresentato da unità singole (villette singole e villette a schiera), lasciando un ruolo assai marginale ai condomini, probabilmente target principale del legislatore.

La complessità dello strumento, unita alle difficoltà nel raggiungimento di una decisione da parte dell'assemblea condominiale (nonostante soglie e *quorum* appositamente ridotti), ma anche alla diffusa non regolarità degli immobili in Italia, ha marcatamente frenato la domanda potenziale condominiale. E anche l'incertezza sull'auspicabile proroga a tutto il 2023 sta trattenendo molti dall'intraprendere questo percorso. Un mercato che certamente si è mosso, ma che non sta avanzando con i numeri immaginati. Basti pensare che all'indomani dell'annuncio del Superbonus, che doveva inizialmente terminare alla fine di quest'anno, le previsioni governative parlavano di investimenti pari a 10 miliardi di Euro. Come detto, oggi in verità siamo solo a un sesto di quanto preconizzato, sebbene il ritmo di crescita stia accelerando mese dopo mese.

Eppure il patrimonio immobiliare italiano avrebbe realmente necessità di essere profondamente riqualificato dal momento che ben quattro abitazioni su cinque hanno più di 30 anni e appartengono alle ultime tre classi di performance energetica (classi E, F, G). Lato domanda, quindi, si sta attendendo la formale proroga, promessa nella prossima legge di Bilancio. Il che significherebbe rimanere altri sei mesi nell'incertezza, e quindi nell'immobilismo.

L'offerta

Ciò che abbiamo notato sul mercato bancario è una marcata reattività nella predisposizione di prodotti e servizi connessi sia al Superbonus che agli altri Bonus. Numerosissimi sono infatti gli istituti che si sono attrezzati per acquistare i crediti fiscali da persone fisiche e imprese, e tra loro molti hanno previsto prodotti *ad hoc* quali i finanziamenti ponte per supportare la liquidità nelle prime fasi dei lavori in attesa della cessione del credito.

Il modello di business più frequentemente osservato è stato quello di individuare un partner di natura fiscale e uno di natura tecnica, come appunto è CRIF. Se dal punto di vista fiscale era importante selezionare un player affidabile per la procedura legata al rilascio del visto di conformità fiscale e alla cessione del credito, i servizi di natura tecnica sono assai più articolati.

In particolare, la suite di servizi (tutti detraibili) messa in campo da CRIF per rispondere efficacemente alle esigenze sorte in ambito tecnico legate ai bonus edilizi è stata strutturata come segue:

- Servizi a supporto della fase decisionale e di pianificazione del cliente:
 - *Simulatore Green BEES®*: tool proprietario di intelligenza artificiale per simulare gli impatti degli interventi di riqualificazione energetica in termini di miglioramento di performance energetica, riduzione dei consumi, riduzione delle emissioni, detraibilità fiscale (per banca o cliente finale).
 - *Analisi di eleggibilità tecnica degli immobili*: per verificare la sussistenza delle condizioni minime utili all'ottenimento del Superbonus del 110% (per il cliente finale).
 - *APE pre*: per individuare la classe energetica dell'immobile prima dell'intervento (per il cliente finale).
 - *Dichiarazione di conformità urbanistica e catastale*: ai fini del Superbonus 110%, l'immobile oggetto di riqualificazione deve necessariamente essere conforme e senza abusi sotto il profilo edilizio e urbanistico (per il cliente finale).
- Servizi a supporto della fase di progettazione ed esecuzione dei lavori:
 - *Analisi di congruità tecnica del progetto*: per verificare la congruità tecnico-economica del progetto di dettaglio, considerata la classe energetica di partenza, la tipologia di interventi previsti, i benefici attesi e i costi prospettati (per banca o cliente finale).
- Servizi di validazione dei lavori eseguiti:
 - *APE post*: che attesti la classe di approdo dell'immobile dopo l'intervento (per il cliente finale).
 - *Asseverazione tecnica*: a fine lavori o anche a SAL, conforme a quanto stabilito dalla L. 77/2020 e dai successivi decreti attuativi (per il cliente finale).
 - *Due diligence su asseverazione fatta da terzi*: second opinion fornita all'istituto sulla documentazione fornita dal cliente che abbia asseverazione eseguita dal proprio tecnico (per banca o cliente finale).

Durante tutto il ciclo degli interventi i clienti potranno anche fruire del servizio *BONUS4* (unico servizio non detraibile), che consiste in un supporto tecnico personalizzato di alto profilo di 4 ore in video conferenza con i tecnici CRIF per immobili particolarmente complessi.



What next?

Nel Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza si prevedono investimenti di quasi 14 miliardi di Euro per Eco e Sismabonus fino al 110% pur non parlando esplicitamente di una proroga della misura.

Inoltre, lo scorso 6 maggio la Ragioneria di Stato si è espressa a sfavore della cedibilità dei crediti d'imposta in quanto si teme una diversa riclassificazione a parte di Eurostat dei crediti fiscali, con effetti significativi sulla finanza pubblica in quanto potrebbero essere considerati come parte del debito. Questo metterebbe a serio rischio la possibilità di estendere anche il Superbonus per i prossimi anni.

Nel PNRR poi si promette una semplificazione delle procedure legate alla conformità degli immobili.

L'estensione temporale e la semplificazione burocratico-normativa sono sicuramente condizioni necessarie per incrementare le probabilità di raggiungere l'obiettivo auspicato di una riqualificazione diffusa e significativa del patrimonio immobiliare. Ma anche la possibile estensione ad altri immobili, come ad esempio quelli d'impresa e di proprietà di persone giuridiche, che non sottostanno alle complessità dei condomini, rappresenta un ulteriore elemento per il successo della misura.

In sintesi, come già dimostrato sinora, il mercato bancario, opportunamente supportato da primari player nel settore dei servizi tecnici e fiscali, potrà continuare a fungere da albero di trasmissione e cassa di risonanza affinché le iniziative governative possano concretamente portare benefici alle famiglie e all'economia reale tutta, in un'ottica di sostenibilità complessiva. Più a lungo e più a largo spettro questo circuito virtuoso permarrà e più ampi saranno i benefici per i numerosi *stakeholder* coinvolti.

Cresce ancora il mercato immobiliare nel quarto trimestre del 2020 con le compravendite a +8,8% e i mutui erogati +0,6%

Nel primo trimestre 2021 tornano a calare i prezzi al mq (-0,9%)

Dall'analisi dei dati di CRIF RES, delle informazioni registrate in EURISC (il Sistema di Informazioni Creditizie gestito da CRIF) e delle rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate, si desume una fotografia aggiornata delle tendenze in atto nel credito e nel mercato immobiliare.

Indicatori di riferimento sul mercato immobiliare residenziale e dei mutui

	I TRIM 2019	II TRIM 2019	III TRIM 2019	IV TRIM 2019	I TRIM 2020	II TRIM 2020	III TRIM 2020	IV TRIM 2020	I TRIM 2021
Numero compravendite residenziali (variazioni % annue)	8,8	3,9	5	0,6	-15,5	-27,2	3,1	8,8	
Contratti mutuo ipotecario erogati (variazioni % annue)	-2,7	-11,4	-10,3	0,2	-1,6	-7,8	5,8	0,6	
Importo medio mutuo erogato (€)	117.371	117.747	118.709	123.392	121.820	126.096	124.850	124.768	
Prezzo al mq di immobili residenziali (variazioni % annue)	1	-2	-1,4	-0,3	1,9	6	1,9	2,4	0,9

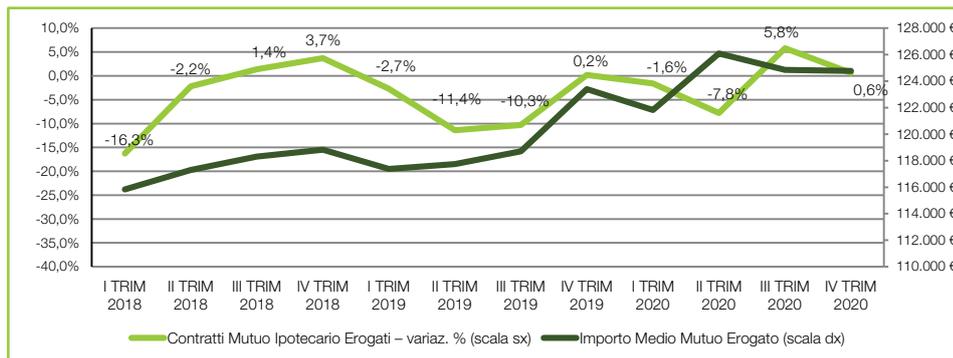
Elaborazioni CRIF sui dati: CRIF RES, EURISC, Agenzia delle Entrate

Il mercato immobiliare ha proseguito sulla via della ripresa nell'ultimo trimestre del 2020, con le **compravendite di abitazioni** che hanno segnato un **+8,8%** rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, a fronte di un miglioramento generale del clima di fiducia delle famiglie, complici gli aiuti governativi e la scoperta dei vaccini.

Su base annua quindi il mercato ha messo a segno una riduzione del volume transato solo in misura del -7,7% quando a inizio pandemia si era addirittura prevista una flessione superiore al 20%, mostrando pertanto una resilienza ben superiore alle aspettative. Il trend di crescita delle operazioni di compravendita nel quarto trimestre del 2020 ha caratterizzato tutte le zone del paese, con particolare rilevanza nel Centro (+12,3%) e nel Nord Ovest (+9,4%). Solo nei capoluoghi del Sud si registra un leggerissimo calo (-0,1%).

La crescita delle compravendite nel quarto trimestre 2020 si è confermata sia per i **comuni minori (+11,8%)** che per i **comuni capoluoghi** se pur con minor intensità **(+2,9%)**. L'acquisto di abitazioni rivolto più diffusamente alle città minori può sottolineare la crescente propensione delle famiglie verso un acquisto immobiliare decentrato, e che privilegia maggiori spazi a disposizione, maggiore sostenibilità e migliore qualità della vita a fronte di prezzi ben inferiori a quelli dei grandi centri urbani.

Andamento dei contratti (variazioni % trimestrali rispetto all'anno precedente) e importi medi dei mutui ipotecari erogati (€)



Elaborazioni CRIF su dati EURISC

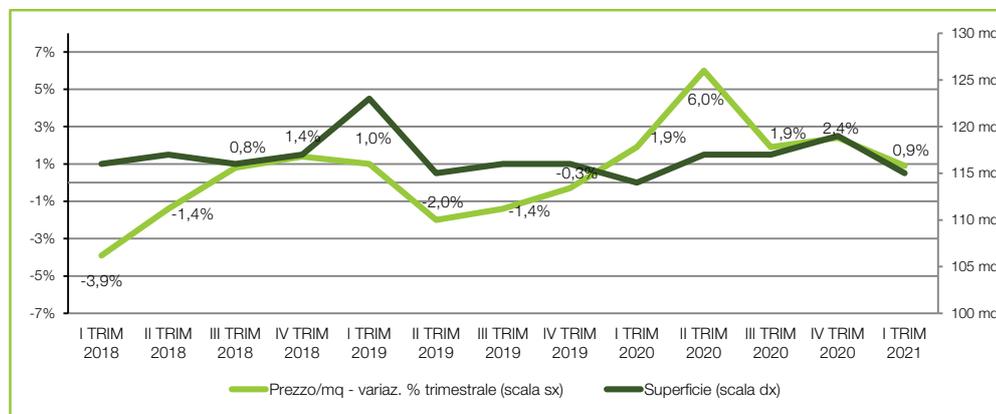
Anche i **contratti di mutuo ipotecario erogati** a persone fisiche, nel quarto trimestre del 2020 registrano un aumento del **+0,6%** rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, in rallentamento rispetto al +5,8% del terzo trimestre e comunque con una componente di surroghe piuttosto rilevante.

Nuovamente in calo l'**importo medio dei mutui erogati** rispetto al trimestre precedente, che si è attestato a **124.768** euro nel quarto trimestre del 2020.

Per quanto riguarda le interrogazioni relative alle **richieste di nuovi mutui e surroghe**, i primi mesi del 2021 hanno visto una frenata, causata dalla seconda ondata di contagi, con un **-6,6%** nel mese di gennaio e un **-3%** nel mese di febbraio 2021.

Tuttavia il mese di **marzo 2021** ha fatto registrare una ripresa importante pari al **+55,8%**, condizionata però dal confronto con il corrispondente mese del 2020 che aveva visto la sostanziale paralisi dell'operatività a causa del lockdown.

Andamento dei prezzi medi al mq (variazioni % trimestrali rispetto all'anno precedente) e superfici medie delle abitazioni (mq)



Elaborazioni CRIF su dati CRIF RES

Andamento Prezzo/Mq - Variazioni Trimestrali

p/mq	I TRIM 2021 / I TRIM 2020	I TRIM 2021/ IV TRIM 2020
Centro	-1,7%	-1,9%
Nord Est	-3,3%	-1,9%
Nord Ovest	1,8%	0,0%
Sud e Isole	1,3%	-2,3%
Totale Italia	-0,9%	-1,2%

Elaborazioni CRIF su dati CRIF RES

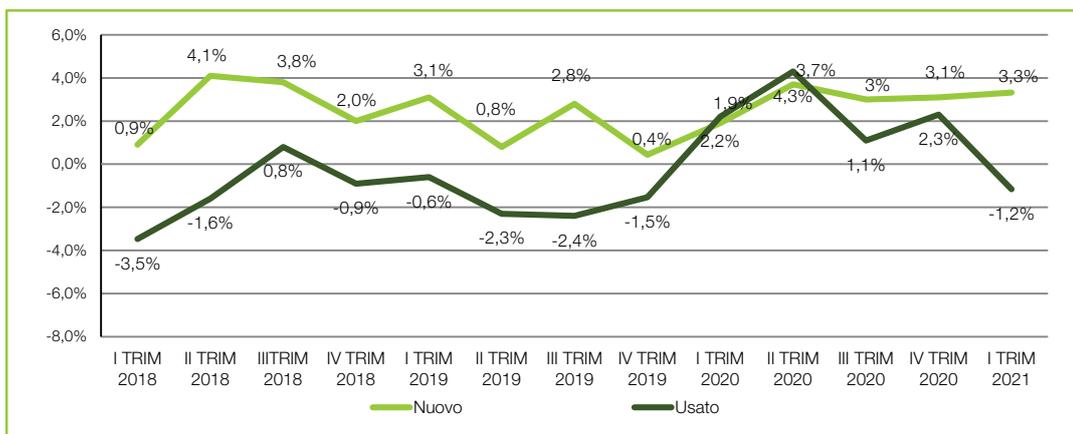
Per quanto riguarda l'analisi dell'**immobile oggetto di garanzia**, nel primo trimestre 2021 il valore medio si è attestato a **165.000 euro**, mentre la **superficie media** registrata è risultata pari a **115 mq**.

Il **prezzo al mq degli immobili residenziali**, è tornato a calare leggermente registrando un **-0,9%** nel corso del **primo trimestre 2021** su base annua.

Il leggero calo dei prezzi al mq nel primo trimestre 2021 è stato trainato in particolare dalla zona del **Nord Est** dove si è registrato un **-3,3%** e da quella del **Centro** con un **-1,7%**. Un trend inverso caratterizza il resto dell'Italia, con i prezzi al mq che crescono al **Nord Ovest (+1,8%)** e nel **Sud e Isole (+1,3%)**.

Entrando nel dettaglio dei prezzi al mq per i diversi **stati manutentivi**, nel primo trimestre 2021 gli immobili **usati** hanno registrato un calo del **-1,2%** mentre il prezzo al mq dei **nuovi immobili** ha segnato un aumento più inteso pari al **+3,1%** rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente.

Andamento Prezzo/Mq - Immobili nuovi e usati - Variazioni trimestrali rispetto all'anno precedente (esclusi immobili ristrutturati e da ristrutturare)



Elaborazioni CRIF su dati CRIF RES

Negli **ultimi 10 anni** la variazione complessiva è rimasta comunque molto negativa con una contrazione media dei prezzi al mq pari al **-21,6%** nel periodo **2010/2020**.

Note:

- Ricordiamo che il campione di immobili analizzati da CRIF Valutazione Immobili contiene le diverse tipologie immobiliari oggetto di Perizia CRIF (appartamenti, attici, loft, mansarde, monolocali, ville e villette a schiera), dove la tipologia più rappresentata è costituita da appartamenti.
- Con riferimento ai dati forniti da CRIF Valutazione Immobili, da febbraio 2013 è stata effettuata un'attività di normalizzazione del campione eliminando eventuali outliers per una più coerente lettura delle elaborazioni.
- I dati relativi agli Immobili e ai Mutui erogati sono riferiti alle sole persone fisiche.