









LE PRINCIPALI NOVITÀ FISCALI DELLA LEGGE DI BILANCIO 2022

Legge di bilancio 2022 - inserto n. 2 di 6

INTERVENTI DI AGEVOLAZIONE EDILIZIA.

Questo il sommario:

-  **Proroga Superbonus**
-  **Misure fiscali per interventi nei territori colpiti da eventi sismici**
-  **Proroga trasformazione detrazioni in sconto sul corrispettivo dovuto e in credito d'imposta cedibile**
-  **Contrasto alle frodi in materia di cessioni dei crediti**
-  **Proroga detrazioni fiscali efficienza energetica e ristrutturazione edilizia**
-  **Proroga Bonus verde**
-  **Modifiche al bonus facciate**
-  **Detrazione per gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche**

LE PRINCIPALI NOVITÀ FISCALI DELLA LEGGE DI BILANCIO 2022

Proroga Superbonus

Comma 28

Il comma 28 introduce la **proroga del Superbonus 110%** prevista per gli interventi di efficienza energetica, nonché per quelli antisismici. Ecco le principali novità¹:

- ◆ per i condomini, le persone fisiche² (al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione) e per le organizzazioni non lucrative di utilità sociale, le organizzazioni di volontariato e le associazioni di promozione sociale, **viene prevista una proroga al 2025** con una **progressiva diminuzione della percentuale di detrazione** che passa dal 110% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023 fino al 65% per quelle sostenute nell'anno 2025.

PERCENTUALE DI DETRAZIONE	DATA DI SOSTENIMENTO DELLE SPESE
110%	Spese sostenute entro il 31.12.2023
70%	Spese sostenute entro il 31.12.2024
65%	Spese sostenute entro il 31.12.2025

- ◆ Viene previsto che per gli interventi effettuati su unità immobiliari dalle persone fisiche, l'agevolazione fiscale spetta anche per le **spese sostenute entro il 31 dicembre 2022** a condizione che alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo (senza più riferimento al valore ISEE).
- ◆ la detrazione è da **ripartire tra gli aventi diritto in quattro quote annuali** di pari importo per la parte di **spese sostenuta dal 1° gennaio 2022**.
- ◆ È previsto che le proroghe si applicano anche per la realizzazione degli interventi trainati.
- ◆ Viene prorogata al **31 dicembre 2025 la facoltà di optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura** al posto della detrazione fiscale per gli interventi rientranti nella disciplina del Superbonus.
- ◆ è prorogata la possibilità di avvalersi del 110% anche per le cooperative di **abitazione a proprietà indivisa fino al 30 giugno 2023**. Per gli stessi soggetti, qualora siano stati effettuati lavori (al 30 giugno 2023) per almeno il 60% dell'intervento complessivo, **la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023** (analogamente a quanto già previsto per gli IACP).
- ◆ vengono **soppressi i termini specifici** previsti per l'applicazione della detrazione al 110% nei casi di installazione di impianti solari fotovoltaici (31 dicembre 2021) nonché per gli interventi di

¹ Una futura circolare di Fiscoetasse sarà dedicata esclusivamente alle novità del Superbonus

² con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio, nonché quelli effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione

installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (30 giugno 2022).

- ◆ viene **soppressa la norma che riconosceva la detrazione** per le spese sostenute da alcuni soggetti entro il 31 dicembre 2022 **solamente in presenza** di determinate condizioni (comunicazione **CILA e titolo ricostruzione edifici**).
- ◆ Viene stabilito che i **prezzari** individuati dal decreto del Ministro dello sviluppo economico del 6 agosto 2020 **si applicano anche ad altri interventi di recupero edilizio e di riqualificazione energetica. In particolare:**
 - ✓ interventi antisismici e di riduzione del rischio sismico (cd. **sismabonus**);
 - ✓ interventi di adozione di misure antisismiche;
 - ✓ interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B (cd. **bonus facciate**);
 - ✓ interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici.
- ◆ sono state trasfuse nel provvedimento in esame le norme del D.L. Anti-Frodi³ che:
 - ✓ **estendono l'obbligo del visto di conformità** anche al caso in cui il c.d. Superbonus sia **utilizzato in detrazione nella dichiarazione dei redditi** con alcune eccezioni. Si segnala che le spese per il rilascio del visto di conformità rientrano, tra le spese detraibili.
 - ✓ dispongono che per stabilire la congruità dei prezzi, da asseverarsi da un tecnico abilitato, occorre fare riferimento oltre ai prezzari individuati dal decreto MISE del 6 agosto del 2020 anche ai valori massimi stabiliti, per talune categorie di beni, con decreto del Ministro della transizione ecologica, da adottare entro il 9 febbraio 2022.

Misure fiscali per interventi nei territori colpiti da eventi sismici

Comma 28

Viene fissato **al 110% l'ammontare della detrazione fiscale** ammissibile relativamente **spese sostenute entro il 31 dicembre 2025** nei **comuni dei territori colpiti da eventi sismici dal 1° aprile 2009** dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza.

Proroga trasformazione detrazioni in sconto sul corrispettivo dovuto e in credito d'imposta cedibile

Comma 29

Il comma 29 proroga:

- ◆ **agli anni 2022, 2023 e 2024** la facoltà dei contribuenti di usufruire delle **detrazioni fiscali** concesse per gli interventi in materia edilizia ed energetica, alternativamente:
 - ✓ sotto forma di **sconto in fattura**

³ Decreto legge n. 157 del 2021

- ✓ o **credito d'imposta cedibile** anche a banche e intermediari finanziari;
- ◆ al **31 dicembre 2025** la facoltà di **optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura**, in luogo della detrazione fiscale, per le spese sostenute per gli interventi coperti dal **cd. Superbonus**
- ◆ Viene introdotto l'**obbligo del visto di conformità** anche in caso di opzione per la cessione del credito o sconto in fattura relativa alle detrazioni fiscali per lavori edilizi diversi da quelli che danno diritto al Superbonus 110% e l'**obbligo di asseverazione della congruità di prezzi**, da operarsi a cura dei tecnici abilitati.

INTERVENTI SOTTOSPOSTI ALL'OBBLIGO	INTERVENTI ESCLUSI DALL'OBBLIGO
<ul style="list-style-type: none">◆ interventi di recupero del patrimonio edilizio e di efficienza energetica,◆ interventi di adozione di misure antisismiche (cd. sismabonus),◆ interventi di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti (cd. bonus facciate),◆ interventi di installazione di impianti fotovoltaici e di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.	<ul style="list-style-type: none">◆ gli interventi di cd. edilizia libera⁴◆ gli interventi di importo complessivo non superiore a 10.000 euro, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio, fatta eccezione per gli interventi relativi al cd. bonus facciate.

Si ricorda che rientrano tra le spese detraibili anche quelle sostenute per il rilascio del visto di conformità, nonché delle asseverazioni e attestazioni in parola, sulla base dell'aliquota di detrazione fiscale prevista per ciascuna tipologia di intervento.

- ◆ tra gli interventi per cui è possibile optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura sono contemplati anche gli interventi di recupero del patrimonio edilizio volti alla **realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune**.

Contrasto alle frodi in materia di cessioni dei crediti

Comma 30

La norma riconosce **all'Agenzia delle Entrate** la **possibilità di sospendere**, per un periodo non superiore a trenta giorni, **l'efficacia delle comunicazioni telematiche necessarie per l'esercizio dell'opzione della cessione del credito e dello sconto in fattura**, nei casi in cui vengano riscontrati particolari profili di rischio.

Proroga detrazioni fiscali efficienza energetica e ristrutturazione edilizia

Comma 37

Il comma 37 dispone la **proroga fino al 31 dicembre 2024** delle detrazioni spettanti per:

- ◆ La detrazione al **65%** per le spese documentate relative ad interventi di riqualificazione

⁴ ai sensi dell'articolo 6 del TU edilizia (D.P.R. n. 380 del 20021), del D.M. 2 marzo 2018 (glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera) e della normativa regionale

energetica degli edifici (**c.d. eco bonus**)

- ◆ le spese sostenute per l'acquisto e la posa in opera di **micro-cogeneratori** in sostituzione di impianti esistenti (fino a un valore massimo della detrazione di 100.000 euro)
- ◆ la detrazione nella misura del **50%** per le spese sostenute per l'acquisto e la posa in opera di **impianti di climatizzazione invernale** con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili fino a un valore massimo della detrazione di 30.000 euro
- ◆ le spese sostenute per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici. Per tali ultime spese la norma, riduce l'importo massimo detraibile, fissandolo nella misura di 10.000 euro per l'anno 2022 e di 5.000 euro per gli anni 2023 e 2024
- ◆ la detrazione al 50 per cento, fino ad una spesa massima di 96.000 euro, per gli interventi di ristrutturazione edilizia⁵.

Proroga Bonus verde

Comma 38

La norma proroga fino al 2024 il cd. Bonus verde, l'agevolazione fiscale al **36% nel limite di spesa di 5.000 euro annui** inerente:

- ◆ la sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi;
- ◆ la realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili;
- ◆ interventi effettuati sulle parti comuni esterne degli edifici condominiali entro il medesimo importo massimo complessivo di 5.000 euro per unità immobiliare ad uso abitativo
- ◆ spese di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi ivi indicati.

Modifiche al bonus facciate

Comma 39

La norma **estende al 2022 l'applicazione del cd "bonus facciate"** per le spese finalizzate al recupero o restauro della facciata esterna di specifiche categorie di edifici, **riducendo però dal 90% al 60% la percentuale di detraibilità.**

PERCENTUALE BONUS FACCIATE 2022	60%
--	-----

Detrazione per gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche

Comma 42

⁵ indicati dall'articolo 16-bis, comma 1, del TUIR

Il comma 42, **introduce una detrazione per le spese sostenute per interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche**. In particolare:

- ◆ ai fini della determinazione delle imposte sui redditi, ai contribuenti è riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le **spese documentate sostenute dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022** per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti.
- ◆ La detrazione, da ripartire tra gli aventi diritto in **cinque quote annuali** di pari importo, spetta **nella misura del 75%** delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a:

50.000 euro	per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno
40.000 euro	moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
30.000 euro	moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari

- ✓ spetta anche per gli **interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari** funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonché in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.
- ◆ anche a tale agevolazione è **applicabile la disciplina in materia di opzione per la cessione o per lo sconto** in luogo delle detrazioni fiscali.

Lo Studio è a disposizione per ogni chiarimento,

Distinti saluti