

## LEGGE DI BILANCIO 2022

### Le principali novità fiscali in campo edilizio in vigore dal 1° gennaio 2022

#### Interventi di recupero del patrimonio edilizio

Viene prorogata, con riferimento alle spese sostenute sino al 31.12.2024, la detrazione IRPEF del 50% per gli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio, di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, del TUIR, nel limite massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare.

Rimangono ferme le ulteriori disposizioni contenute nel citato articolo 16-*bis* del TUIR.

#### Interventi antisismici (SISMABONUS)

Viene prorogato, con riguardo alle spese sostenute entro il 31.12.2024, il cosiddetto "SISMABONUS", di cui ai commi 1-*bis* ss. dell'articolo 16 del Decreto Legge 63/2013, con riguardo a tutte le tipologie di detrazioni previste in relazione agli interventi agevolabili (50%, 70-80% e 75-85%) nonché il cosiddetto "SISMABONUS ACQUISTI", riconosciuto agli acquirenti degli immobili, di cui al comma 1-*septies*.

#### Interventi di riqualificazione energetica degli edifici (ECOBONUS)

Viene prorogata alle spese sostenute sino al 31.12.2024 la detrazione IRPEF/IRES spettante in relazione agli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti, di cui ai commi 344 - 349 dell'articolo 1 della Legge n. 296/2006 e all'articolo 14 del Decreto Legge n. 63/2013.

In generale, quindi, la detrazione spetta nella misura del 65% per le spese sostenute dal 6.6.2013 al 31.12.2024.

Si ricorda al riguardo che, dall'1.1.2018, per alcune tipologie di interventi l'aliquota della detrazione spettante è ridotta al 50%.

Per gli interventi sulle parti comuni degli edifici, sono prorogate fino al 31.12.2024, altresì, le detrazioni del 70-75% del cosiddetto "ecobonus parti comuni", ivi comprese le detrazioni 80-85% previste dal comma 2-*quater* 1 dell'articolo 14 del Decreto Legge n. 63/2013, laddove, in relazione agli interventi sulle parti comuni dell'edificio, si preferisca applicare congiuntamente, anziché separatamente, i cosiddetti "ECOBONUS" e "SISMABONUS".

#### SUPERBONUS del 110%

È prorogata la misura del cosiddetto SUPERBONUS 110% (inizialmente il termine per poter beneficiare dell'agevolazione era fissato al 30 giugno 2022), con scadenze differenziate in base ai soggetti beneficiari. La riformulazione del comma 8-*bis* dell'articolo 119 del Decreto Legge n. 34/2020 amplia il predetto termine finale sino:

- al 31.12.2022, per gli interventi effettuati da persone fisiche su edifici unifamiliari, unità immobiliari "indipendenti e autonome", o comunque unità immobiliari non ubicate in edifici sulle cui parti comuni si stanno effettuando interventi "trainanti" ai fini del cosiddetto "SUPERBONUS", a condizione che alla data del 30.6.2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo;
- al 31.12.2023, per gli interventi effettuati da IACP ed "enti equivalenti" (compresi quelli effettuati da persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso edificio) e dalle

cooperative edilizie a proprietà indivisa, a condizione che alla data del 30.6.2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo;

- al 31.12.2025 (con aliquota del 110% sino al 31.12.2023, del 70% per le spese sostenute nel 2024 e del 65% per le spese sostenute nel 2025), per gli interventi effettuati:
  - da condomini, oppure da persone fisiche che possiedono per intero l'edificio oggetto degli interventi (il quale può essere composto al massimo da quattro unità immobiliari);
  - da persone fisiche, su unità immobiliari site all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio interamente posseduto;
  - da ONLUS, organizzazioni di volontariato o associazioni di promozione sociale.

Le novità che la Legge di Bilancio 2022 introduce con riferimento alla disciplina del cosiddetto "SUPERBONUS" 110%, di cui all'articolo 119 del Decreto Legge n. 34/2020, al di là della proroga della finestra temporale agevolata, disposta con riguardo agli interventi effettuati da taluni soggetti, si estrinsecano in particolare:

- nella previsione della **obbligatorietà del visto di conformità**, di cui al comma 11 dell'articolo 119, anche nel caso di fruizione del cosiddetto "SUPERBONUS" nella naturale configurazione di detrazione fiscale posta a scomputo dell'imposta lorda in dichiarazione dei redditi, salvo il caso in cui la dichiarazione venga presentata dal contribuente sulla base di quella "precompilata" dall'Agenzia delle Entrate, oppure per il tramite del sostituto d'imposta che gli presta assistenza fiscale;
- nell'introduzione, al comma 13-*bis* dell'articolo 119, di un rinvio ad un apposito decreto del Ministro della Transizione Ecologica, da emanarsi entro il 9.2.2022, al quale è demandato il compito di stabilire, "per talune tipologie di beni", i **valori massimi stabiliti ai fini della congruità delle spese sostenute**;
- nella specificazione, contenuta sempre nel comma 13-*bis* dell'articolo 119, che **i prezziari individuati dal D.M. 6.8.2020 "Requisiti" (ossia i prezziari regionali e i prezziari DEI) possono essere applicati anche ai fini del rilascio dell'attestazione di congruità sulle spese sostenute** per interventi di riduzione del rischio sismico (agevolate con il cosiddetto "SUPERBONUS" o il 'semplice' SISMABONUS), nonché per quelle sostenute per interventi di rifacimento delle facciate esterne (agevolate con il cosiddetto "BONUS FACCIATE") e per quelle sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio (agevolate con la detrazione IRPEF 50%).

### **Nuova detrazione per le barriere architettoniche**

Viene introdotto un bonus edilizio dedicato agli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche.

In particolare, la detrazione, che dovrà essere ripartita in cinque rate di pari importo, spetta:

- nella misura del 75%;
- per le spese documentate sostenute dall'1.1.2022 al 31.12.2022.

L'importo massimo di spesa detraibile varia in funzione della tipologia di immobile sul quale vengono effettuati gli interventi.

Anche per questo nuovo bonus edilizio è possibile optare per la cessione del credito o lo sconto sul corrispettivo, di cui all'articolo 121, comma 2, del Decreto Legge n. 34/2020.

### **Proroga del cosiddetto "BONUS FACCIATE"**

La detrazione fiscale spettante per gli interventi di rifacimento delle facciate degli immobili (cosiddetto "BONUS FACCIATE"), di cui all'articolo 1 commi 219 - 223 della Legge n. 160/2019, è

prorogata anche in relazione alle spese sostenute nell'anno 2022, ma l'aliquota riconosciuta è ridotta dal 90% al 60%.

### **Proroga del cosiddetto “BONUS VERDE”**

Viene prorogato, per gli anni dal 2022 al 2024, il cosiddetto “BONUS VERDE” di cui ai commi da 12 a 15 dell'articolo 1 della Legge n. 205 del 27.12.2017.

La detrazione IRPEF del 36%, pertanto, spetta:

- per le spese documentate, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti, dall'1.1.2018 al 31.12.2024;
- fino ad un ammontare complessivo delle spese non superiore a 5.000 euro per unità immobiliare ad uso abitativo.

### **BONUS COLONNINE di ricarica dei veicoli elettrici**

In relazione al cosiddetto “BONUS COLONNINE” per la ricarica di veicoli elettrici, di cui all'articolo 16-ter del Decreto Legge n. 63/2013, non è prevista alcuna proroga del termine finale.

Conseguentemente, per le spese sostenute successivamente al 31.12.2021 sarà possibile fruire del relativo *bonus* soltanto se sussisteranno i presupposti per considerare l'intervento “trainato” nel cosiddetto “SUPERBONUS” 110%, ai sensi del comma 8 dell'articolo 119 del Decreto Legge n. 34/2020.

### **Opzione per lo sconto sul corrispettivo o la cessione del credito**

Con riguardo alla disciplina delle opzioni per lo sconto sul corrispettivo o per la cessione del credito, che possono essere esercitate in relazione ai cosiddetti “BONUS EDILIZI”, ai sensi dell'articolo 121 del Decreto Legge n. 34/2020, la Legge di Bilancio 2022:

- **proroga la finestra temporale di operatività delle opzioni** in parallelo alla proroga dei cosiddetti “BONUS EDILIZI”;
- **amplia il novero delle detrazioni “edilizie”** per le quali è possibile esercitare le predette opzioni (si inserisce la nuova detrazione per le barriere architettoniche e quella spettante per la realizzazione di box auto pertinenziali);
- **generalizza**, salvo che per taluni interventi cosiddetti “minori” (interventi classificati come attività di edilizia libera e interventi di importo complessivo non superiore a 10.000 euro, fatta eccezione per quelli che beneficiano del cosiddetto “*bonus facciate*”), **l'obbligo di accompagnare l'esercizio dell'opzione con una attestazione di congruità delle spese e un visto di conformità** dei dati della documentazione che attesta la spettanza del beneficio;
- **comprende, tra le spese detraibili, quelle sostenute per il rilascio del visto di conformità dei dati e dell'attestazione di congruità** delle spese oggetto delle opzioni.

Il Servizio Fiscale Tributario di API Torino è a disposizione degli associati per informazioni e approfondimenti ([fiscale@apito.it](mailto:fiscale@apito.it)).

18 gennaio 2022