

STUDIO PIONA

Dottori commercialisti
Consulenza tributaria
Consulenza societaria aziendale
Family office

*Bonus edilizi: nuovi
orizzonti temporali*

19/01/2022

BONUS EDILIZI: NUOVI ORIZZONTI TEMPORALI

La Legge di bilancio 2022 (Legge 30 dicembre 2021, n. 234), interviene ampliando l'orizzonte temporale di tutti i bonus edilizi. Di seguito si riporta una breve sintesi delle modifiche.

Superbonus 110%

Soggetti beneficiari del 110%	Orizzonte temporale
Generalità dei soggetti previsti dal co. 9 dell'art. 119 del DL 34/2020	Fino al 30/6/2022 (disciplina ante Legge di Bilancio 2022)
<ul style="list-style-type: none">• Condomini• Persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, per interventi su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche• ONLUS, ODV e APS	Fino al 31.12.2025, con la seguente scaletta: <ul style="list-style-type: none">• 110% per le spese sostenute fino al 31.12.2023• 70% per le spese sostenute nell'anno 2024• 65% per le spese sostenute nell'anno 2025 La proroga fino al 31.12.2025 (con aliquote 110-70-65%) riguarda anche le persone fisiche che effettuano gli interventi sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio
Persone fisiche per interventi relativi a edifici unifamiliari o unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo	Ampliamento al 31.12.2022 se al 30.6.2022 gli interventi non sono ultimati e sono eseguiti per almeno il 30%
<ul style="list-style-type: none">• IACP ed enti equivalenti• persone fisiche che effettuano gli interventi singole unità immobiliari all'interno dello stesso edificio• Cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci	Ampliamento al 31.12.2023 se al 30.6.2023 gli interventi sono eseguiti per almeno il 60%

Ulteriore novità riguarda la ripartizione in 4 quote annuali (in luogo delle precedenti 5) per la quota parte di spesa sostenuta dall'1° gennaio 2022.

L'opzione per la **cessione del credito** o per lo **sconto in fattura** dei crediti sarà possibile in tutti i casi sopraelencati fino alle rispettive scadenze.

Altri bonus edilizi

Tipologia di intervento	Orizzonte temporale	Aliquota detrazione	Limite di spesa	Opzioni esercitabili
Interventi di recupero del patrimonio edilizio (art. 16-bis del TUIR)	Fino al 31/12/2024	50% detrazione Irpef	€ 96.000,00	cessione del credito/ sconto in fattura fino al 31 dicembre 2024.
	Dal 2025	36% detrazione Irpef	€ 48.000,00	Fattispecie che verrà disciplinata
<p>N.B: La detrazione Irpef per gli acquirenti degli immobili facenti parte di interi fabbricati oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedono entro 30 mesi (18 mesi fino al 30 luglio 2021) dalla fine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile è anch'essa prorogata come sopra specificato, trattandosi di norma a regime (art. 16.-bis del TUIR).</p> <p>N.B: La L. di Bilancio 2022 inserisce la possibilità dell'opzione anche per gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune.</p>				
Interventi di eliminazione delle barriere architettoniche (art. 119-ter del DL 34/2020)	Solo anno 2022	75% detrazione Irpef/Ires	Limiti massimi di spesa stabiliti dalla legge in funzione della tipologia di immobile	cessione del credito/ sconto in fattura solo anno 2022.
Bonus mobili (art. 16 co. 2 del DL 63/2013) N.B:	Fino al 31/12/2024		<ul style="list-style-type: none"> • anno 2022 € 10.000 	mmessa

collegata alla detrazione IRPEF prevista dall'art. 16-bis del TUIR		50% detrazione Irpef	• anni 2023/2024 € 5.000	esclusivamente la detrazione in dichiarazione
Sisma-bonus (art. 16 del DL 63/2013)	Fino al 31/12/2024	50-70-75-80-85% detrazione Irpef/Ires	€ 96.000,00	cessione del credito/ sconto in fattura fino al 31 dicembre 2024.
Interventi di riqualificazione energetica (c.d. "ecobonus") (art. 1 co. 344 - 347 della L. 296/2006 e art. 14 del DL 63/2013)	Fino al 31/2024	50-65-70-75-80-85% detrazione Irpef/Ires	Limiti massimi di detrazione (in alcuni casi di spesa) stabiliti dalla legge in funzione della tipologia di intervento. Se interventi di "ecobonus su parti comuni" (co. 2-quater dell'art. 14 del DL 63/2013) € 40.000,00 per unità immobiliare. Se interventi combinati cd "eco-sisma bonus" (co. 2-quater.1 dell'art. 14 del DL 63/2013) (136.000 euro per le unità immobiliari che compongono l'edificio	cessione del credito/ sconto in fattura fino al 31 dicembre 2024.
Bonus facciate (art. 1 co. 219 - 223 della L. 160/2019)	Solo anno 2022	60% detrazione Irpef/Ires	Nessun limite di spesa	cessione del credito/ sconto in

				fattura solo anno 2022.
Bonus verde (co. 12 - 15 dell'art. 1 della L. 205/2017)	Fino al 31/12/2024	36% detrazione Irpef	€ 5.000,00	Ammessa esclusivamente la detrazione in dichiarazione
Installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici (art. 16-ter del DL 63/2013)	La detrazione prevista dall'art. 16-ter del DL 63/2013 per gli interventi di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici non è stata prorogata dalla L. 234/2021. Solo nel caso in cui gli interventi siano eseguiti congiuntamente a quelli che consentono di beneficiare del superbonus l'agevolazione compete anche per gli anni dal 2022			

VISTO DI CONFORMITA' E ATTESTAZIONI

In tema di visto di conformità e attestazioni richieste per tutti bonus edilizi, fra le principali modifiche si segnalano:

Superbonus 110%

- la previsione della obbligatorietà del visto di conformità, anche nel caso di fruizione del superbonus 110% 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 di imposta che gli presta assistenza fiscale;
- la specificazione che i prezzi individuati dal DM 6.8.2020 "Requisiti" (ossia i prezzi regionali e i prezzi 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 superbonus o il "semplice" sismabonus), nonché per quelle sostenute per interventi di rifacimento delle facciate esterne (agevolate con il *bonus* facciate) e per quelle sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio (agevolate con la detrazione IRPEF 50%).

Altri bonus edilizi

- la previsione di un obbligo generalizzato del visto di conformità e di attestazione di congruità sulle spese agevolate che divengono oggetto di opzione per lo sconto sul corrispettivo o per la cessione del credito. Sono tuttavia esclusi, da tali obblighi:
 - gli interventi classificati come attività di **edilizia libera** (ex art. 6 DPR 380/2021, del D; 2.3.2018 e/o della normativa regionale);
 - gli interventi di importo complessivo non superiore a **10.000 euro** (con esplicito divieto di appositi suddivisioni contrattuali e di frazionamenti di lavori al solo fine di eludere la norma),

fatta eccezione per quelli che beneficiano del c.d. “bonus facciate”
- L’inserimento tra le spese detraibili per gli interventi relativi a bonus edilizi diversi dal superbonus 110% anche quelle sostenute per il rilascio del visto di conformità, delle attestazioni e delle asseverazioni, sulla base dell’aliquota prevista dalle singole detrazioni fiscali spettanti in relazione ai predetti interventi”.

Per ulteriori informazioni o casi pratici

Studio Piona

- Dott. Alessandro Piona alessandro.piona@studiopiona.it
- Dott. Lorenzo Magni: lorenzo.magni@studiopiona.it



STUDIO PIONA