

BONUS EDILIZI E FINANZIARIA 2022

Nella Gazzetta Ufficiale del 31 dicembre 2021, n. 310 - Suppl. Ordinario n. 49 è stata pubblicata la Legge di Bilancio 2022 (legge n. 234 del 30 dicembre 2021).

Di seguito si riportano, in estrema sintesi, le principali proroghe e novità riguardanti gli interventi edilizi.

Superbonus 110% - È stato fissato al 30 giugno 2022 il termine generale finale per poter usufruire della detrazione del 110%. **Il termine è però ampliato:**

- al 31 dicembre 2025 (con aliquota del 110% sino al 31 dicembre 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 oggetto degli interventi (i cosiddetti. "interventi trainati"), da ONLUS, organizzazioni di volontariato o associazioni di promozione sociale;
- al 31 dicembre 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 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo;
- al 31 dicembre 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 superbonus, a condizione che alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo.

Sono obbligatori l'asseverazione di congruità dei prezzi e il visto di conformità, di cui al comma 11 dell'art. 119 D.L. n. 34/2020, anche nel caso di fruizione del 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 Entrate, oppure per il tramite del sostituto d'imposta che gli presta assistenza fiscale.

Recupero patrimonio edilizio – È stata prorogata fino al 2024 la detrazione IRPEF pari al 50% per interventi di recupero edilizio (compresi gli interventi relativi all'adozione di misure finalizzate

all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio di compimento di atti illeciti da parte di terzi) nel limite massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare.

Sono obbligatori l'asseverazione di congruità dei prezzi e il visto di conformità in caso di sconto in fattura o cessione del credito, ad eccezione delle opere classificate di <edilizia libera> e per gli interventi di importo complessivo non superiore a € 10.000=.

Sismabonus - È stato prorogato fino al 2024 il cosiddetto "sismabonus".

Sono obbligatori l'asseverazione di congruità dei prezzi e il visto di conformità in caso di sconto in fattura o cessione del credito, ad eccezione delle opere classificate di <edilizia libera> e per gli interventi di importo complessivo non superiore a € 10.000=.

Riqualficazione energetica - È stata prorogata fino al 2024 l'agevolazione IRPEF/IRES per gli interventi di riqualficazione energetica di edifici esistenti.

Sono obbligatori l'asseverazione di congruità dei prezzi e il visto di conformità in caso di sconto in fattura o cessione del credito, ad eccezione delle opere classificate di <edilizia libera> e per gli interventi di importo complessivo non superiore a € 10.000=.

Bonus facciate - È stata disposta la proroga per tutto il 2022 ma con una riduzione dell'aliquota dal 90% al 60%.

Sono obbligatori l'asseverazione di congruità dei prezzi e il visto di conformità in caso di sconto in fattura o cessione del credito in tutti i casi (a prescindere dall'importo dell'intervento)

Superamento/eliminazione barriere architettoniche - Con l'introduzione del nuovo art. 119-ter al DL n. 34/2020 è riconosciuta una nuova detrazione nella misura del 75% delle spese sostenute nel 2022 per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti.

Tra gli interventi agevolabili è precisato che rientrano anche quelli di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche.

Tale nuova detrazione è fruibile in 5 quote annuali e la spesa massima agevolabile è pari a:

- € 50.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari in edifici plurifamiliari, funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- € 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari;
- € 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari.

Tra le spese agevolabili, in caso di sostituzione dell'impianto, rientrano anche quelle sostenute per lo smaltimento e la bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.

Detti interventi sono soggetti ad asseverazione di congruità dei prezzi e visto di conformità.

Per tali interventi il soggetto che sostiene le relative spese può scegliere di optare per lo sconto in fattura / cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

Sconto in fattura - È stata prorogata la finestra temporale e il novero delle detrazioni “edilizie” per le quali è possibile esercitare l’opzione di sconto in fattura. Si inserisce la nuova detrazione per le barriere architettoniche e quella spettante per la realizzazione di box auto pertinenziali. Per gli interventi cosiddetti “minori” (interventi classificati come attività di edilizia libera e interventi di importo complessivo non superiore a 10.000,00 euro, fatta eccezione per quelli che beneficiano del c.d. “bonus facciate”), non vi è 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.

Bonus mobili - È stato prorogato fino al 2024 il cosiddetto “bonus mobili” del 50% che prevede per il 2022 il limite massimo di spesa detraibile di 10.000 euro e per il 2023 e 2024 il limite di spesa di 5.000 euro.

Novità:

- per quanto riguarda la classe energetica degli elettrodomestici che possono essere acquistati fruendo del bonus, è ora specificato che la stessa deve essere la seguente.

forni → non inferiore alla classe A
lavatrici / lavasciugatrici / lavastoviglie → non inferiore alla classe E
frigoriferi e congelatori → non inferiore alla classe F

- la detrazione del 50%, in 10 rate annuali (come in passato), spetta su una spesa massima di:
 - € 10.000 per il 2022 (fino al 2020 era pari a € 10.000 e nel 2021 è stata innalzata a € 16.000);
 - € 5.000 per il 2023 e 2024;

a prescindere dall’ammontare delle spese di “ristrutturazione” propedeutiche al bonus.

Bonus verde - È stata disposta la proroga per il periodo dal 2022 al 2024 del cosiddetto “bonus verde”. La detrazione è del 36% fino ad un ammontare di spese non superiore a 5.000 euro.