

NOVITÀ IN MATERIA DI “SUPERBONUS 110%”

Si esaminano le principali novità introdotte dalla Legge n. 234 del 2021 (cd. “Legge di Bilancio 2022”) in materia di “Superbonus 110%”

Informativa n. 10/2022

Riferimenti normativi Legge n. 234 del 30/12/2021 cd. “Legge di Bilancio 2022”; D.L. n. 4/2022 c.d. “Decreto Sostegni-ter”.



Novità in materia di “Superbonus 110%”

Come evidenziato nell’Informativa Unistudio n. 44/2020, il Decreto Rilancio ha introdotto il cd. “Superbonus 110%”, ovvero una detrazione maggiorata (pari al 110% delle spese sostenute), a determinate condizioni, per taluni interventi di efficientamento energetico e di miglioramento del rischio sismico degli edifici.

Di seguito, si riepilogano le principali novità che la cd. “Legge di Bilancio 2022” ha introdotto in merito.

a) Proroga del termine ultimo per il sostenimento delle spese agevolabili

<p>Condomini</p> <p>Edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate</p> <p>ONLUS, OdV e APS</p>	<p>La detrazione per gli interventi trainanti e trainati spetta come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nella misura del 110% per le spese sostenute fino al 31/12/2023; • nella misura del 70% per le spese sostenute nel 2024; • nella misura del 65% per le spese sostenute nel 2025. <p>Sono ivi compresi anche gli interventi effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari site nel condominio o nell’edificio composto da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate.</p> <p>Le norme in parola sono applicabili anche agli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento dei condomini/edifici ai sensi dell’art. 3 c. 1 lett. d) del DPR 380/2001.</p>
<p>Edifici unifamiliari</p> <p>Unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo dall’esterno</p>	<p>La detrazione per gli interventi trainanti e trainati spetta come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nella misura del 110% per le spese sostenute fino al 31/12/2022, qualora al 30/06/2022 i lavori risultino effettuati per almeno il 30% dell’intervento complessivo. Infatti ai fini del calcolo del limite del 30%, devono essere considerati anche gli importi che eccedono i limiti di spesa della detrazione del “Superbonus 110%”, gli importi che sono agevolabili con altri “bonus” diversi dal “Superbonus 110%” ed anche gli importi non fiscalmente agevolabili; • nella misura del 110% per le spese sostenute fino al 30/06/2022 in tutti gli altri casi. <p>Non è prevista alcuna limitazione in relazione all’indicatore ISEE.</p>
<p>Edifici collocati nei territori colpiti dal sisma del 01/04/2009</p>	<p>In caso di interventi di efficienza energetica effettuati su edifici collocati nei territori colpiti dal sisma del 01/04/2009, la detrazione spetta nella misura del 110% per le spese sostenute fino al 31/12/2025</p>

b) Ulteriori novità

<p>Rateazione della detrazione spettante</p>	<p>Per le spese relative ad interventi di efficientamento energetico e di miglioramento del rischio sismico agevolabili sostenute a partire dal 01/01/2022, la rateazione della detrazione deve essere effettuata in 4 anni (anziché 5).</p> <p>È stato, inoltre, confermato che tale rateazione vale anche per:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Interventi trainati di installazione di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo; • Interventi trainati di installazione di colonnine di ricarica di veicoli elettrici.
<p>Interventi trainati di installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo</p>	<p>Per tali interventi risultano confermate – in qualità di interventi trainati – le date di scadenza e le percentuali della detrazione sopra esposte.</p> <p>La rateazione della detrazione avviene in 4 anni.</p> <p>Pertanto, in relazione a interventi effettuati da:</p> <ul style="list-style-type: none"> • condomini; • persone fisiche su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate; • persone fisiche per interventi trainati su singole unità immobiliari site nel condominio o nell’edificio composto da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate;

	<ul style="list-style-type: none"> • Onlus e APS; <p>la percentuale di fruizione della detrazione è ridotta al 70% per le spese sostenute nel 2024 e al 65% per le spese sostenute nel 2025. La detrazione spetta fino a un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a 48.000,00 Euro, e comunque nel limite di spesa di 2.400,00 Euro per ogni kW dell'impianto installato.</p>
Interventi trainati di installazione di colonnine di ricarica	<p>Per tali interventi risultano confermate – in qualità di interventi trainati – le date di scadenza e le percentuali di detrazione esposte al primo punto. La rateazione della detrazione avviene in 4 anni. Pertanto, in relazione a interventi effettuati da:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Condomini; • persone fisiche su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate; • persone fisiche per interventi trainati su singole unità immobiliari site nel condominio o nell'edificio composto da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate; • Onlus e APS; <p>la percentuale di fruizione della detrazione è ridotta al 70% per le spese sostenute nel 2024 e al 65% per le spese sostenute nel 2025. La detrazione spetta entro i seguenti limiti di spesa (fatti salvi gli interventi in corso di esecuzione che seguono i limiti di spesa indicata nell'Informativa Unistudio m.44/2020):</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2.000,00 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; • 1.500,00 Euro per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero massimo di 8 colonnine; • 1.200,00 Euro per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero superiore a 8 colonnine.
Asseverazione della congruità delle spese	<p>L'asseverazione della congruità delle spese da parte di un tecnico è sempre necessaria per poter usufruire della detrazione in oggetto. Ai fini della stessa, sarà necessario considerare anche i valori massimi che saranno stabiliti dal Ministero della Transizione Ecologica con apposito decreto (da emanare entro il 9/02/2022), in aggiunta a quanto già previsto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 6/08/2020.</p>
Visto di conformità	<p>L'apposizione del visto di conformità dei dati relativi alla documentazione attestante la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione in oggetto è richiesta, oltre che in caso di opzione per sconto in fattura o cessione del credito, anche per l'utilizzo diretto della detrazione in dichiarazione dei redditi. Come confermato dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare 19/E del 2021, il visto di conformità per l'utilizzo diretto della detrazione in dichiarazione dei redditi deve essere richiesto solamente per le spese sostenute a partire dal 12/11/2021. Il visto di conformità deve essere rilasciato da un soggetto abilitato (Dottore Commercialista, Consulente del Lavoro o Responsabile dell'Assistenza Fiscale di un CAF).</p>

Si evidenzia che la proroga non riguarda le spese sostenute per l'acquisto di case anti-sismiche (cd. "sismabonus acquisti"). Pertanto, l'acquirente di un'unità immobiliare compresa in un fabbricato su cui l'impresa di costruzioni o ristrutturazione ha eseguito interventi di demolizione e ricostruzione (anche con ampliamento volumetrico) conclusi da non più di 30 mesi può godere della detrazione maggiorata al 110% solamente per le spese sostenute fino al 30/06/2022 (data entro cui deve necessariamente avvenire anche il rogito). Per le spese sostenute successivamente a tale data, si potrà beneficiare solamente della detrazione ordinaria, di seguito descritta.

Opzione per lo sconto in fattura e per la cessione del credito

Si ricorda come ai sensi dell'art. 121 D.L. n. 34/2020 è possibile optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione in dichiarazione dei redditi, alternativamente:

- a) per lo sconto in fattura, che consiste in un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi;
- b) per la cessione del credito mediante trasformazione della detrazione in credito d'imposta e successiva cessione ad altri soggetti.

I dati relativi all'opzione sono comunicati esclusivamente in via telematica mediante apposito modello da trasmettere telematicamente all'Agenzia delle Entrate entro il 16 Marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione (termine prorogato al 07 Aprile 2022 per le spese sostenute nel 2021).

Con la "Legge di Bilancio 2022", tale opzione è stata prorogata:

- Fino al 31/12/2024 per i seguenti interventi:
 - interventi di recupero del patrimonio ossia, in particolare, interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari nonché dei precedenti interventi e di quelli di manutenzione ordinaria effettuati sulle parti comuni degli edifici;
 - interventi di riqualificazione/efficienza energetica (cd. "ecobonus" ordinario al 50%/65%);
 - interventi di adozione di misure antisismiche (cd. "sismabonus" ordinario, compreso l'acquisto di case antisismiche);
 - interventi recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, per i quali spetta il cd. "bonus facciate" introdotto dalla legge di Bilancio 2020;
 - interventi di installazione di impianti fotovoltaici;
 - interventi di installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici;
 - interventi di realizzazione di autorimesse e posti auto pertinenziali;
 - interventi di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;
- Fino al 31/12/2025 per gli interventi afferenti al cd. "Superbonus 110%".

La "Legge di Bilancio 2022", inoltre, recepisce le novità del D.L. n. 157/2021 (cd. "Decreto Anti Frodi"), secondo il quale, anche in caso di opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito per interventi diversi da quelli afferenti al cd. "Superbonus 110%" sono sempre richiesti, a decorrere dal 12/11/2021 (in aggiunta agli specifici adempimenti richiesti per la fruizione di ciascuna detrazione):

- l'attestazione di congruità delle spese sostenute, secondo i prezziari di cui all'art. 119 c. 13-*bis* del D.L. 34/2020. Di conseguenza, ai fini dell'attestazione in parola da parte di un tecnico:
 - dovranno essere considerati sia i valori stabiliti nel Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 6/08/2020 per gli interventi di riqualificazione energetica, sia i valori massimi che saranno stabiliti, per talune categorie di beni, dal Ministero della Transizione Ecologica (con apposito decreto di prossima emanazione);
 - i prezziari ed i valori massimi stabiliti nel Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 6/08/2020 per gli interventi di riqualificazione energetica devono intendersi applicabili anche per l'attestazione della congruità delle spese di quanto segue:
 - interventi di riduzione del rischio sismico (cd. "sismabonus" ordinario);
 - interventi rientranti nell'alveo del "bonus facciate";
 - interventi di recupero del patrimonio edilizio.
- il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione attestante la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione, rilasciato da un soggetto abilitato (Dottore Commercialista, Consulente del Lavoro o Responsabile dell'Assistenza Fiscale di un CAF).

A partire dall'1/01/2022, l'attestazione di congruità delle spese sostenute e l'apposizione del visto di conformità non sono, tuttavia, necessarie per:

- gli interventi classificabili come "opere di edilizia libera";
- gli interventi di importo complessivo non superiore a 10.000,00 Euro;

fatta eccezione per gli interventi rientranti nell'alveo del cd. "bonus facciate", per i quali gli adempimenti sopra descritti (attestazione di congruità delle spese e visto di conformità) risultano sempre obbligatori.

Si evidenzia, inoltre, che è stato confermato che le spese sostenute per le asseverazioni, le attestazioni e il visto di conformità rientrano tra le spese detraibili in base all'aliquota prevista dalle singole detrazioni fiscali spettanti in relazione ai predetti interventi.

Da ultimo, si segnala che con l'entrata in vigore dell'art. 28 del D.L. n. 4/2022, c.d. "Decreto Sostegni-ter", è stata posta una limitazione alla circolazione dei crediti originatisi dall'esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito sopra descritta.

Nello specifico, a partire dal 27/01/2022:

- in caso di opzione per lo sconto in fattura, i fornitori che hanno applicato lo sconto possono cedere il credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, ma senza facoltà di successiva cessione da parte di quest'ultimi.
Di conseguenza, se il fornitore non dovesse utilizzare direttamente il credito ma cederlo a terzi, il cessionario sarebbe costretto ad utilizzare il credito medesimo solamente in compensazione nel modello F24, senza poter effettuare ulteriori cessioni;
- in caso di opzione per la cessione del credito ad altri soggetti, essa è sempre possibile, anche nei confronti di istituti di credito e altri intermediari finanziari, ma è preclusa la facoltà di successiva cessione da parte di quest'ultimi.
Di conseguenza, il cessionario sarebbe costretto ad utilizzare il credito medesimo solamente in compensazione nel modello F24, senza poter effettuare ulteriori cessioni.

I crediti che alla data del 17/02/2022 sono stati precedentemente oggetto di opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito possono costituire oggetto esclusivamente di un'ulteriore cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari. In sostanza, è introdotta una disciplina transitoria che consente una sola ulteriore cessione per tutti quei crediti oggetto di opzione alla data del 17/02/2022.

Tutti i contratti di cessione del credito stipulati in violazione della disciplina introdotta dal "Decreto Sostegni-ter", sopra descritta, sono considerati *ex lege* nulli.

Cordiali saluti.