

NOVITÀ IN MATERIA DI DETRAZIONI EDILIZIE

Si esaminano le principali novità introdotte dalla Legge n. 234 del 2021 (cd. “Legge di Bilancio 2022”) in materia di detrazioni in ambito edilizio

Informativa n. 11/2022

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 detrazioni edilizie “ordinarie”

Nella tabella seguente vengono riepilogate le novità in tema di detrazioni edilizie introdotte dalla cd. “Legge di Bilancio 2022”:

Interventi di recupero del patrimonio edilizio	È prorogata, con riferimento alle spese sostenute fino al 31/12/2024, la detrazione IRPEF del 50% per gli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio di cui all’art. 16-bis del TUIR nel limite massimo di spesa di 96.000,00 Euro per unità immobiliare.
Interventi di adozione di misure antisismiche (cd. “sismabonus” ordinario)	<p>Per le spese sostenute dall’1/01/2022 al 31/12/2024 per gli interventi di adozione di misure antisismiche, le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 4/08/2013 ovvero per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio, su edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1, 2 e 3) riferite a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive, spetta una detrazione nella misura del 50% fino ad un ammontare complessivo delle spese non superiore a 96.000,00 Euro per unità immobiliare per ciascun anno.</p> <p>La detrazione IRPEF/IRES è elevata:</p> <ul style="list-style-type: none"> • al 70% in caso di passaggio ad una classe di rischio sismico inferiore; • al 75% in caso di passaggio ad una classe di rischio sismico inferiore, quando il predetto intervento riguarda le parti comuni condominiali; • all’80% in caso di passaggio a due classi di rischio sismico inferiori; • all’85% in caso di passaggio a due classi di rischio sismico inferiori, quando il predetto intervento riguarda le parti comuni condominiali.
Acquisto di case anti-sismiche (cd. “sismabonus acquisti”)	<p>È prorogata fino al 31/12/2024 la detrazione in capo all’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.</p> <p>La detrazione, fruibile in 5 quote annuali di pari importo nel limite massimo di spesa di 96.000,00 Euro per unità immobiliare, è pari:</p> <ul style="list-style-type: none"> • al 75% delle spese sostenute per l’acquisto, in caso di acquisto di casa antisismica con riduzione di una classe di rischio sismico; • all’85% delle spese sostenute per l’acquisto, in caso di acquisto di casa antisismica con riduzione di due classi di rischio sismico.
Interventi di riqualificazione energetica (cd. “ecobonus” ordinario)	<p>Viene prorogata la detrazione IRES/IRPEF per le spese sostenute, fino al 31/12/2024, in relazione ad interventi di riqualificazione energetica (65%-50% per talune tipologie di interventi) degli edifici.</p> <p>Il riconoscimento della detrazione per le spese sostenute nel 2022-2023-2024 è prorogato anche per gli interventi di acquisto e posa in opera di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • schermature solari fino a un valore massimo di 60.000,00 Euro; • micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti fino a un valore massimo di 100.000,00 Euro; • impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili fino a un valore massimo di 30.000,00 Euro. <p>La proroga al 31/12/2024 vale anche per gli interventi di riqualificazione energetica sulle parti comuni condominiali (che interessino l’involucro dell’edificio con un’incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell’edificio medesimo) nonché per quelli finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica.</p>
Bonus mobili ed elettrodomestici	<p>Viene prorogato, con riferimento alle spese sostenute nel 2022-2023-2024, il c.d. “bonus mobili ed elettrodomestici” ossia una detrazione IRPEF del 50% per l’acquisto di mobili ed elettrodomestici finalizzati all’arredo di immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio.</p> <p>La detrazione spetta su una spesa massima di 10.000,00 Euro per il 2022 e 5.000,00 Euro per il 2023 ed il 2024 (in precedenza era 16.000,00 Euro).</p>

	<p>Con riferimento alla classe energetica degli elettrodomestici acquistabili, essa deve essere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • non inferiore alla classe A per forni; • non inferiore alla classe E per lavatrici, lavasciugatrici e lavastoviglie; • non inferiore alla classe F per frigoriferi e congelatori. <p>A tal fine rilevano gli interventi di recupero del patrimonio edilizio iniziati dall'1/01/2021.</p>
<p>Detrazione per gli interventi sulle facciate degli edifici (c.d. "bonus facciate")</p>	<p>Viene prorogata fino al 31/12/2024, nella misura del 60% (in precedenza, 90%) la detrazione IRPEF/IRES per le spese documentate e sostenute per recuperare o restaurare le facciate esterne di edifici in zona A o B ai sensi del D.M. n. 1444/1968 (centri storici o zone parzialmente o totalmente edificate). Sono ammessi al beneficio solo gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi.</p> <p>Rientrano tra gli interventi agevolati anche quelli di sola pulitura nonché di sola tinteggiatura esterna. La detrazione, per la quale non è previsto alcun limite massimo di spesa, è ripartita in 10 rate annuali.</p>
<p>Interventi di sistemazione del verde di giardini e terrazzi (cd. "bonus verde")</p>	<p>La detrazione IRPEF del 36%, c.d. "bonus verde", fino ad un ammontare delle spese sostenute non superiore a 5.000,00 Euro per unità immobiliare ad uso abitativo, è prorogata fino al 31/12/2024. Beneficiano della detrazione, una sola volta, gli interventi per "sistemazione a verde" di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi e realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.</p>
<p>Detrazione per superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche</p>	<p>È stata istituita una nuova detrazione IRPEF/IRES, contenuta nell'art. 119-ter D.L. 34/2020, pari al 75% delle spese sostenute nel 2022 per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti. Rientrano nel perimetro dell'agevolazione anche gli interventi finalizzati all'automazione degli impianti di edifici e singole unità immobiliari, funzionali ad abbattere barriere architettoniche. Sono agevolabili anche le spese di smaltimento e bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.</p> <p>La detrazione spetta in 5 quote annuali di pari importo.</p> <p>La spesa massima agevolabile è pari a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 50.000,00 Euro per edifici unifamiliari; • 50.000,00 Euro per unità immobiliari site in edifici plurifamiliari, funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo dall'esterno; • 40.000,00 Euro, moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio, in caso di edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari; • 30.000,00 Euro, moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio, in caso di edifici composti più di 8 unità immobiliari.

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 7 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 prezzari 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 prezzari 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.
- Trattandosi di una norma a carattere interpretativo, essa ha valenza anche retroattiva;
- 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.