



commercialisti

Studio Rusconi
Commercialisti

Via Giotto, 3
20145 Milano

Tel.: +39 02 48010081
Web: www.studiorusconicommercialisti.it
Email: info@studiorusconicommercialisti.it

Ai gentili Clienti

Loro sedi

DETRAZIONI INTERVENTI EDILIZI ED ENERGETICI 2022

(Fonti: SEAC, FiscoeTasse)

Gentile Cliente,

alla luce delle numerose modifiche intercorse nell'ambito delle detrazioni previste per gli interventi "edilizi" e di riqualificazione energetica, dapprima con la Legge di Bilancio 2022, in seguito con il D.L. "Antifrodi" n. 157 dell'11/11/2021 e con il D.L. "Sostegni-Ter" n. 4 del 27/01/2022 e successive modifiche, con il presente contributo si illustrano i bonus ad oggi disponibili e le modifiche alla normativa vigente.

La normativa relativa alle agevolazioni previste per sostenere il settore edile è in costante evoluzione e si rilevano molteplici modifiche che determinano una situazione di incertezza.

Le caratteristiche principali degli interventi "edilizi" e di riqualificazione energetica, che danno diritto a detrazioni fiscali attualmente previste, possono essere sintetizzate come segue:

1. RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO "ORDINARIO"

Con la modifica dell'art. 16, commi 1, 1-bis e 1-ter, DL n. 63/2013, è prorogato dal 31.12.2021 al 31.12.2024 il termine entro il quale devono essere sostenute le spese relative agli interventi di recupero del patrimonio edilizio per fruire della detrazione di cui all'art. 16-bis TUIR nella misura del 50%, da ripartire in 10 rate annuali, sull'importo massimo di spesa pari a € 96.000.

Il bonus ristrutturazione 2022 può essere richiesto da tutti i contribuenti, residenti o non in Italia, soggetti al pagamento dell'imposta sul reddito IRPEF: all'interno di questa categoria sono ricompresi anche i lavoratori autonomi, le ditte individuali, le società di persone (SS, SNC e SAS), mentre le Società soggette a tassazione IRES, come le SRL, SRLS o le SPA, non possono accedere a tale incentivo. Può essere richiesto non solo dai proprietari o i titolari di diritti reali sugli immobili per i

quali si effettuano i lavori e che ne sostengono le spese, ma anche dall'inquilino o dal comodatario. Inoltre dal punto di vista oggettivo il limite del plafond di spese agevolabili pari ad Euro 96.000 è riferito agli interventi eseguiti presso un singolo immobile: nel caso per lo stesso anno si procedesse con interventi di ristrutturazione edilizia presso un secondo immobile si configurerebbe un secondo plafond di spese agevolabili fino ad Euro 96.000.

Gli interventi ammessi per poter beneficiare del Bonus ristrutturazione sono:

- lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione, restauro e risanamento;
- ristrutturazione sulle parti comuni del condominio.

Tra gli adempimenti richiesti per accedere a tale detrazione si segnala la necessità di saldare le fatture relative a tali spese mediante bonifico bancario o postale "parlante", dove dovranno essere indicati i seguenti dati:

- causale del versamento: "Bonifico relativo a lavori edilizi che danno diritto alla detrazione prevista dall'articolo 16-bis del Dpr 917 del 1986";
- codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- Partita IVA o codice fiscale del beneficiario del pagamento.

2. RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA "ORDINARIA"

Il termine entro il quale devono essere sostenute le spese relative agli interventi di riqualificazione energetica, sia sulle singole unità immobiliari che sulle parti comuni condominiali, di cui all'art. 1, commi da 344 a 347, Finanziaria 2007, per poter fruire della detrazione del 65% - 50%, è stato prorogato dal 31.12.2021 al 31.12.2024.

L'ecobonus 2022 può essere richiesto da tutti i contribuenti, anche dai titolari di reddito di impresa, che risultino possessori di un immobile in favore del quale vengono posti in essere lavori finalizzati al risparmio energetico.

Uno degli adempimenti legati alla fruizione dell'ecobonus 2022 consiste nella trasmissione della comunicazione ENEA delle spese effettuate, che dovrà essere inviata entro la scadenza di 90 giorni dalla data di fine dei lavori. Per usufruire di tali detrazioni, occorre l'asseverazione da parte dei professionisti abilitati attraverso l'Attestazione della prestazione energetica APE degli edifici, congiuntamente alla relazione tecnica ex Legge 10.

Nella seguente tabella viene riportato l'elenco delle spese ammesse all'ecobonus del 65% - 50% ed i relativi limiti di spesa per il calcolo della detrazione:

Elenco lavori ecobonus 2022	Definizione	Detrazione massima	Aliquota Detrazione
Riqualificazione globale	Riqualificazione energetica globale	100.000 euro	65 per cento
Involucro edilizio	Coibentazione di strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti)	60.000 euro	65 per cento
Collettori solari	Installazione di collettori solari termici	100.000 euro	65 per cento
	interventi di climatizzazione invernale e produzione acqua calda sanitaria con installazione sistemi di termoregolazione evoluti	30.000 euro	65 per cento
	caldaie a condensazione su parti comuni di edifici condominiali o su tutte le unità immobiliari in condominio	30.000 euro	65 per cento
	sostituzione integrale o parziale di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di aria calda a condensazione	30.000 euro	65 per cento
	sostituzione integrale o parziale di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza	30.000 euro	65 per cento
	microcogeneratori	100.000 euro	65 per cento
	sostituzione scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore	30.000 euro	65 per cento
	sistemi di building automation	15.000 euro	65 per cento
Involucro edilizio	sostituzione di finestre comprensive di infissi	60.000 euro	50 per cento
	installazione di schermature solari	60.000 euro	50 per cento
Impianto di climatizzazione invernale e produzione acqua calda sanitaria	Caldaie a condensazione su singole unità immobiliari con efficienza energetica per riscaldamento superiore o uguale al 90 per cento	30.000 euro	50 per cento
	installazione impianti di climatizzazione invernale con generatori di calore alimentabili a biomasse combustibili	30.000 euro	50 per cento

La detrazione sulle ristrutturazioni edilizie e la detrazione sul risparmio energetico pur non essendo cumulabili per le medesime spese, possono comunque coesistere nell'ambito del medesimo cantiere: nella ristrutturazione di un immobile che comprende vari lavori si potrebbe, ad esempio, beneficiare per una parte di essi della detrazione sul risparmio energetico (ovviamente ove ricorrano i requisiti) e per la parte restante della detrazione sulle ristrutturazioni edilizie.

3. SISMABONUS

Con la modifica dell'art. 16, commi 1, 1-bis e 1-ter, DL n. 63/2013, è prorogato dal 31.12.2021 al 31.12.2024 il termine entro il quale devono essere sostenute le spese relative agli interventi di adozione di misure antisismiche di cui alla lett. i) del comma 1 del citato art. 16-bis su edifici nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3 adibiti ad abitazione o attività produttive.

Tale proroga comporta che risultano prorogate alla stessa data (31.12.2024) anche le detrazioni di cui ai commi 1-quater e 1-quinquies del citato art. 16, spettanti nella misura:

- del 70% - 80% in presenza di passaggio ad 1 / 2 classi di rischio sismico inferiore;
- del 75% - 85% quando il predetto passaggio riguarda interventi sulle parti comuni condominiali;

Tali proroghe, congiuntamente a quelle riguardanti gli interventi di ristrutturazione edilizia illustrate in precedenza, comportano che risulta prorogata alla stessa data (31.12.2024) anche la detrazione dell'80% - 85% prevista per gli interventi finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica, di cui al comma 2-quater.1 del citato art. 14, DL n. 34/2020.

Si segnala anche la proroga della detrazione spettante per il c.d. "acquisto di case antisismiche" di cui al comma 1-septies, ossia in presenza di interventi di demolizione e ricostruzione di interi edifici con riduzione del rischio sismico effettuati dall'impresa di costruzione / ristrutturazione che li cede entro 30 mesi dalla fine dei lavori, per i quali è riconosciuta all'acquirente la detrazione del 75% - 85% del prezzo d'acquisto, nel limite massimo di spesa di € 96.000 per unità immobiliare.

4. "BONUS MOBILI"

Con la modifica dell'art. 16, comma 2, DL n. 63/2013, il c.d. "bonus mobili" è prorogato alle spese sostenute fino al 2024 con le seguenti 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.

Confermando la logica già prevista con riferimento all'anno di sostenimento delle spese di arredo rispetto all'anno di inizio dei lavori di "ristrutturazione", è disposto che "la detrazione spetta a condizione che gli interventi di recupero del patrimonio edilizio siano iniziati a decorrere dal 1° gennaio dell'anno precedente a quello dell'acquisto" dei mobili / grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo dell'immobile "ristrutturato".

5. "BONUS VERDE"

Con la modifica dell'art. 1, comma 12, Legge n. 205/2017, Finanziaria 2018, il c.d. "bonus verde", ossia la detrazione del 36%, su una spesa massima di € 5.000 per unità immobiliare ad uso abitativo, relativa agli interventi di:

- "sistemazione a verde" di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi;
- realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili;

è riconosciuta anche per il 2022, 2023 e 2024.

6. "BONUS FACCIATE"

Con la modifica dell'art. 1, comma 219, Legge n. 160/2019, Finanziaria 2020, il c.d. "bonus facciate", relativo alle spese per interventi edilizi sulle strutture opache della facciata, su balconi / fregi / ornamenti, inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero / restauro della facciata esterna degli edifici ubicati in zona A (centri storici) o B (totalmente o parzialmente edificate) di cui al DM n. 1444/68, è riconosciuto nella misura del 60% (anziché del 90%) per le spese sostenute nel 2022.

7. 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.

8. SUPERBONUS 110%

Per quanto riguarda la detrazione del 110% di cui all'art. 119, DL n. 34/2020 risulta una generale conferma degli interventi agevolabili nonché della possibilità di optare per lo sconto in fattura / cessione del credito in luogo della fruizione in dichiarazione dei redditi della detrazione spettante, con l'aggiunta, in alcuni casi, degli ulteriori adempimenti originariamente introdotti dal c.d. "Decreto Controlli antifrodi", come di seguito illustrato.

Per quanto riguarda l'ambito temporale della proroga, sono previsti termini diversi in base al soggetto che effettua l'intervento (persona fisica / condominio / IACP e soggetti assimilati) nonché in base all'edificio oggetto degli interventi (condominio / unità indipendente / edificio con massimo 4 unità).

Per gli interventi di riqualificazione energetica e riduzione del rischio sismico agevolabili con la detrazione del 110% è disposto che la rateazione della detrazione spettante va effettuata in 4 rate annuali di pari importo con riferimento alle spese sostenute a decorrere dall'1.1.2022.

La rateazione in 4 quote annuali è altresì prevista per le spese di:

- installazione di impianti solari fotovoltaici effettuati congiuntamente ("trainati") ai predetti interventi di riqualificazione energetica / riduzione del rischio sismico "trainanti";
- installazione delle c.d. "colonnine di ricarica" di veicoli elettrici "trainati" da un intervento di riqualificazione energetica "trainante".

Come sopra accennato, la proroga relativa alla data di sostenimento delle spese non è univoca ma differenziata in base all'intervento, al soggetto e all'immobile.

In particolare, dalla nuova formulazione del comma 8-bis dell'art. 119, risulta ora che:

- per gli interventi "trainanti" eseguiti da condomini e persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa / lavoro autonomo 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, la detrazione spetta con i seguenti termini e nelle seguenti misure:

- 110% per le spese sostenute fino al 31.12.2023;
- 70% per le spese sostenute nel 2024;
- 65% per le spese sostenute nel 2025.

Tali termini e misure riguardano anche le spese sostenute:

- da ONLUS ex art. 10, D.Lgs. n. 460/97, da OdV e APS iscritte nei relativi registri;
- da persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dell'edificio / condominio;
- per gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), DPR n. 380/2001;
- la detrazione spetta nella misura del 110% per le spese sostenute fino al 31.12.2022 per gli interventi "trainanti" eseguiti sulla singola unità immobiliare (c.d. "villette") da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa / lavoro autonomo, a condizione che al 30.6.2022 i lavori risultino effettuati per almeno il 30% dell'intervento complessivo;

ASSEVERAZIONE CONGRUITÀ DELLE SPESE

Integrando il comma 13-bis dell'art. 119, ai sensi del quale, per poter usufruire della detrazione del 110% o esercitare l'opzione per la cessione del credito / sconto in fattura per gli interventi "trainanti" di riqualificazione energetica e riduzione del rischio sismico è necessaria l'asseverazione dei lavori e la congruità delle relative spese, è disposto che per asseverare la congruità delle spese:

- sarà necessario considerare, oltre al DM 6.8.2020, anche i valori massimi stabiliti, per talune categorie di beni, dal Ministero della Transizione Ecologica, con un apposito Decreto la cui emanazione è prevista entro il 9.2.2022.
- i prezzi individuati per asseverare la congruità delle spese per gli interventi di riqualificazione energetica (DM 6.8.2020) "devono intendersi applicabili" anche per attestare la congruità delle spese sostenute per gli interventi:
 - di riduzione del rischio sismico di cui all'art. 16, commi da 1-bis a 1-sexies, DL n. 63/2013;
 - rientranti nel c.d. "bonus facciate" di cui all'art. 1, comma 219, Legge n. 160/2019;
 - di recupero edilizio di cui all'art. 16-bis, comma 1, TUIR.

A seguito di quanto previsto dalle disposizioni previste dal DL n. 157/2021, c.d. "Decreto Controlli antifrodi", in caso di opzione per lo sconto in fattura / cessione del credito per gli interventi elencati nella presente circolare (ad eccezione del cd. Bonus Mobili ed elettrodomestici) sono richiesti:

- il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione attestante la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione, rilasciato da un soggetto abilitato di cui all'art.

3, comma 3, lett. a) e b), DPR n. 322/98 (dottore commercialista / consulente del lavoro / ecc.) ovvero dal Responsabile dell'Assistenza Fiscale di un CAF di cui all'art. 32, D.Lgs. n. 241/97;

- l'attestazione della congruità delle spese sostenute secondo i prezzi previsti dal comma 13-bis dell'art. 119 sopra commentato.

Tali ulteriori adempimenti non sono richiesti:

- per le opere classificate "di edilizia libera";
- per gli interventi di importo complessivo non superiore a € 10.000;

eseguiti su singole unità immobiliari o su parti comuni dell'edificio, fatta eccezione per gli interventi rientranti nel c.d. "bonus facciate" di cui all'art. 1, comma 219, Legge n. 160/2019, per i quali, pertanto, il visto di conformità e l'attestazione della congruità delle spese sono richiesti a prescindere dall'importo e dal tipo di intervento eseguito.

È inoltre confermata l'introduzione del nuovo art. 122-bis al DL n. 34/2020 che prevede il rafforzamento delle misure di controllo, anche preventivo, da parte dell'Agenzia delle Entrate.

SCONTO IN FATTURA / CESSIONE CREDITO

Con riferimento alla possibilità di optare per lo sconto in fattura / cessione del credito in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione in dichiarazione dei redditi, intervenendo sui commi 1 e 7-bis dell'art. 121, DL n. 34/2020, è sostanzialmente confermata la possibilità di esercitare l'opzione per gli interventi di cui al comma 2 del citato art. 121, come già previsto nel 2021, per le spese sostenute:

- fino al 2024, per gli interventi con detrazione "ordinaria", ovvero i bonus edili diversi dal superbonus 110% (ad eccezione del bonus mobili ed elettrodomestici);
- fino al 2025, per gli interventi (trainati e trainanti) di cui al citato art. 119 per i quali spetta la detrazione del 110%.

Inoltre si segnala che è stato recentemente pubblicato in Gazzetta Ufficiale (serie generale n. 47 del 25.02.2022) il D.L. 13/2022 (c.d. "Decreto Antifrodi"), con il quale sono state introdotte disposizioni con cui viene superato il divieto di circolazione dei crediti fiscali di cui al precedente D.L. 4/2022.

Viene in primo luogo abrogato l'art. 28 del D.L. 4/2022, che aveva di fatto bloccato – tramite disposizioni particolarmente rigide – le acquisizioni di crediti di imposta.

Viene quindi modificato nuovamente l'art. 121 del D.L. 34/2020 ("Decreto Rilancio"), stabilendo che, per le agevolazioni fiscali relative ai bonus edilizi:

- in caso di fruizione del beneficio tramite sconto in fattura, i soggetti che hanno applicato lo sconto possono cedere il proprio credito d'imposta ad altri soggetti, compresi gli istituti di

credito e gli altri intermediari finanziari,

- con un limite di due ulteriori cessioni,

- che devono per forza essere effettuate a favore di banche e intermediari finanziari, società appartenenti a un gruppo bancario ovvero imprese di assicurazione autorizzate ad operare in Italia, ferma restando l'applicazione della norma sui controlli preventivi dell'Agenzia delle Entrate per ogni cessione intercorrente tra i predetti soggetti, anche successiva alla prima;

- la stessa regola di cui sopra si applica nel caso in cui i titolari della detrazione Superbonus 110% desiderino cedere il proprio credito ad altri soggetti – solamente banche e intermediari finanziari e fino ad un massimo di due ulteriori cessioni.

A disposizione per ogni ulteriore informazione porgiamo distinti saluti.

Milano, 28/02/2022

STUDIO RUSCONI