

## Circolare informativa – area tributaria

### Finanziaria 2021

La presente circolare tratta esclusivamente la parte della finanziaria 2022 dedicata alle detrazioni fiscali per il superbonus (110%), riqualificazione energetica, recupero edilizio, bonus mobili, bonus verde, bonus facciate (commi 28 -43).

Si premette che tutta la materia dei bonus edilizi da si la possibilità di notevoli risparmi d'imposta, ma d'altra parte è molto complessa e diventa di anno in anno più difficile. Inoltre l'Agenzia delle Entrate (AdE) è sempre più attenta e meticolosa nei suoi controlli e tende a sanzionare anche piccoli errori (formali). Le possibilità di approfittare di questo tipo di contributo vanno da semplici interventi di manutenzione (straordinaria) alla ricostruzione di interi edifici, dalla sistemazione del giardino all'acquisto di mobili ed elettrodomestici, con la facoltà per taluni di questi interventi di "vendere" il proprio credito fiscale alla ditta che esegue i lavori o addirittura a un terzo (di solito la banca).

Data la complessità del sistema cogliamo l'occasione per consigliare a tutti i nostri clienti che avessero intenzioni di eseguire lavori edili di fissare preventivamente un appuntamento col nostro studio per poter valutare al meglio le varie tipologie di interventi e vantaggi fiscali. Data la complessità della materia riteniamo non opportuno dare informazioni telefonicamente e chiediamo pertanto di fissare un appuntamento (di persona o in videoconferenza).

### Detrazione 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'immobile oggetto degli interventi (condominio / unità indipendente / edificio con massimo 4 unità).

### Rateazione detrazione spettante

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.

### Proroga termini sostenimento spese agevolabili

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 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, a condizione che al 30.6.2022 i lavori risultino effettuati per almeno il 30% dell’intervento complessivo;

## **Asseverazione congruità delle spese**

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.

## **Visto di conformità**

E’ richiesto il visto di conformità dei dati relativi alla detrazione del 110% anche nel caso in cui il contribuente scelga di utilizzare direttamente nella propria dichiarazione dei redditi la detrazione del 110% spettante.

È confermato che sono esclusi da tale nuovo adempimento i contribuenti che presentano il mod. 730 / REDDITI direttamente all’Agenzia delle Entrate (utilizzando la dichiarazione precompilata) ovvero tramite il sostituto d’imposta che presta l’assistenza fiscale.

## **Opzione sconto in fattura / cessione del 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” di cui al citato comma 2;
- fino al 2025, per gli interventi di cui al citato art. 119 per i quali spetta la detrazione del 110%.

Il citato comma 2 è stato oggetto di modifiche a seguito delle quali:

- tra gli interventi di cui all’art. 16-bis, TUIR per i quali è possibile esercitare le opzioni in esame rientrano anche quelli di realizzazione di autorimesse / posti auto pertinenziali;

- è aggiunta la nuova lett. f) relativa agli interventi di superamento delle barriere architettoniche per i quali, come di seguito illustrato, è prevista una nuova detrazione del 75% (comma 42).

## **Recepimento disposizioni c.d. “Decreto Controlli antifrodi” (soppresso)**

In caso di opzione per la cessione del credito / sconto in fattura per gli interventi elencati nel comma 2 dello stesso art. 121 (interventi sia con detrazione “ordinaria” che con detrazione del 110%) 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 (dottore commercialista, ecc.);
- l’attestazione della congruità delle spese sostenute secondo i prezzi ufficiali.

Le spese sostenute per il rilascio del visto di conformità, delle attestazioni e asseverazioni richieste rientrano tra le spese detraibili e quindi per le stesse il contribuente fruisce della detrazione nella misura (percentuale) prevista per i relativi interventi.

Tali ulteriori adempimenti non sono richiesti per gli interventi di importo complessivo non superiore a € 10.000 eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell’edificio, fatta eccezione per gli interventi rientranti nel c.d. “bonus facciate”.

## **Riqualificazione energetica (65%)**

E’ prorogato al 31.12.2024 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.

Il riconoscimento della detrazione per le spese sostenute fino al 31.12.2024 è prorogato anche per gli interventi di acquisto e posa in opera di:

- schermature solari;
- micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti;
- impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili;
- interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, che interessino l’involucro dell’edificio con un’incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell’edificio medesimo, con detrazione nella misura del 70% - 75% .

## **Recupero patrimonio edilizio (50%)**

È prorogato al 31.12.2024 il termine entro il quale devono essere sostenute le spese relative a:

- gli interventi di recupero del patrimonio edilizio per fruire della detrazione di cui all’art. 16-bis, TUIR nella misura del 50%, sull’importo massimo di € 96.000;
- gli 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.

## **“BONUS MOBILI”**

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".

## **"BONUS VERDE"**

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 o 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.

## **"BONUS FACCIATE"**

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.

## **Superamento / eliminazione barriere architettoniche**

E' 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.

# CONTRACTA®

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.

Per poter accedere alla nuova detrazione è necessario che gli interventi rispettino i requisiti previsti dal DM n. 236/89.

Come sopra evidenziato, tali interventi sono stati inseriti nel comma 2 dell'art. 121 (nuova lett. f) e pertanto per gli stessi il soggetto che sostiene le relative spese può scegliere di optare per lo sconto in fattura / cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

Merano, gennaio 2022

## STUDIO CONTRACTA

Visitate la nostra pagina web: [www.contracta.it](http://www.contracta.it)