

BONUS EDILIZI

Proroga generalizzata delle detrazioni edilizie al 2024 con deroghe

La legge di Bilancio 2022 prevede la **proroga generalizzata** al 31 dicembre 2024 per quasi tutte le agevolazioni legate agli immobili.

Entrando nel dettaglio la proroga al 31 dicembre 2024 è prevista per:

- la detrazione IRPEF del 50% per interventi di **recupero** del **patrimonio edilizio**, di cui all'art. 16-bis TUIR;
- il **sismabonus**, di cui ai c. 1-bis e s. dell'art. 16 DL 63/2013, con riguardo a tutte le tipologie di detrazioni per interventi (50%, 70-80% e 75-85%) e anche del c.d. "sismabonus acquisti" spettante agli acquirenti degli immobili di cui al c. 1-septies;
- il **bonus mobili**, di cui all'art. 16 c. 2 DL 63/2013 (ma con un limite di spesa che scende da 16.000 a 10.000 € per il 2022 e a 5.000 € per il 2023 e 2024);
- l'**ecobonus**, di cui all'art. 14 DL 63/2013, con riguardo sia alle detrazioni 50-65%, sia alle detrazioni 70-75% del c.d. "ecobonus parti comuni", ivi comprese le detrazioni 80-85% previste dal comma 2-quater, laddove, sempre per gli interventi relativi alle parti comuni dell'edificio, si preferisca applicare congiuntamente, anziché separatamente, l'ecobonus e il sismabonus;
- il **bonus verde**, di cui all'art. 1 c. 12-15 L. 205/2017.

La proroga generalizzata al 31 dicembre 2024 subisce alcune deroghe per:

- il superbonus;
- il bonus facciate;
- il bonus colonnine di ricarica dei veicoli elettrici.

Superbonus - art. 1 c. 28 L. 234/2021

La detrazione potrà essere ripartita in quattro quote annuali di pari importo fino a tutto il **2025** ma viene modificata l'**aliquota** percentuale secondo lo schema seguente:

- per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023 il superbonus rimane pari al 110%;
- per le spese sostenute nel 2024 il superbonus scende al 70%;
- per le spese sostenute nel 2025 scende ulteriormente al 65%.

La proroga così come sopra rappresentata si applica sia agli interventi effettuati dai **condomini** che a quelli realizzati dalle **persone fisiche** (al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione) su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate (anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà), compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio, nonché quelli effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione.

La stessa proroga vale anche per le **Onlus** (organizzazioni non lucrative di utilità sociale), le organizzazioni di volontariato e le associazioni di promozione sociale iscritte negli appositi registri. Per gli interventi effettuati sugli **edifici unifamiliari** (villette) da persone fisiche, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022, ma a condizione che al 30 giugno siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo: è stato eliminato il limite di reddito che era stato tracciato nella proposta del Governo.

Per gli interventi effettuati dagli **IACP** (ed enti con le stesse finalità sociali) su immobili, di proprietà o gestiti per conto dei comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica, o dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa su immobili assegnati in godimento ai propri soci, la detrazione è confermata al 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023, purché, al 30 giugno 2023, siano stati eseguiti lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo

Per gli interventi effettuati nei comuni dei **territori** colpiti da **eventi sismici** dal 1° aprile 2009, laddove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, la detrazione resta al 110% per tutte le spese sostenute fino al 31 dicembre 2025.

La proroga del Superbonus riguarda anche gli “interventi trainati” eseguiti congiuntamente a quelli “trainanti”: le scadenze per realizzare, ad esempio, impianti fotovoltaici, restano dunque le stesse illustrate sopra. È prevista un'incentivazione con Superbonus delle colonnine di ricarica per mezzi elettrici, che saranno ammesse nel rispetto di questi limiti di spesa (fatti salvi gli interventi in corso di esecuzione):

- 2.000 € per gli edifici unifamiliari (o funzionalmente indipendenti),
- 1.500 € plurifamiliari e condomini per un massimo di 8 colonnine
- 1.200 € per gli stessi se le colonnine sono più di 8.

La possibilità di optare per lo sconto in fattura o per la cessione del corrispondente credito d'imposta, in luogo della detrazione fiscale in dichiarazione viene prorogata fino al 31 dicembre 2025, relativamente alle spese agevolabili con il Superbonus e fino al 2024 per le altre detrazioni per l'edilizia. Sul tema vengono riproposti i contenuti dell'art. 3 DL n. 157/2021, assorbito integralmente dalla legge di Bilancio 2022, sui **poteri dell'Agenzia delle entrate** nell'ambito dei **controlli** che potrà sospendere fino a 30 giorni l'efficacia delle comunicazioni telematiche per le opzioni di cessione del credito e di sconto in fattura che presentano particolari profili di rischio.

Viene confermato che il rilascio del **visto di conformità**, già necessario in caso di utilizzo del Superbonus mediante cessione del credito o sconto in fattura, è richiesto per i casi di fruizione della detrazione nella dichiarazione dei redditi, tranne quando questa è presentata direttamente dal contribuente, sfruttando la precompilata, o tramite il sostituto d'imposta.

Da ultimo, per la **congruità dei prezzi**, occorre fare riferimento, oltre ai prezzi individuati dal decreto MISE (DM 6 agosto 2020), anche ai valori massimi stabiliti, per talune categorie di beni, con un nuovo decreto ministeriale ministero (ora del ministero della Transizione ecologica) da adottare entro il 9 febbraio 2022.

Bonus facciate - art. 1 c. 39 L. 234/2021

Per quanto concerne il bonus facciate, di cui all'art. 1 c. 219-223 L. 160/2019, il termine finale per fruire dell'agevolazione viene prorogato solamente fino a fine anno 2022 con la **riduzione dell'aliquota** dal 90% al 60%.

Bonus colonnine auto elettriche

La Legge di bilancio 2022 conferma, fino al 2024 il bonus colonnine auto elettriche, l'**incentivo** pari al **40%** delle **spese** sostenute per l'**acquisto** e l'**installazione di colonnine** e infrastrutture di **ricarica** per auto elettriche. Si rammenta che il bonus colonnine auto elettriche consiste in contributo in **conto capitale** pari al 40% delle spese sostenute per l'acquisto e l'installazione di colonnine e infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici:

- nel caso di infrastrutture di ricarica in corrente alternata di potenza da 7,4 kW a 22 kW inclusi, gli incentivi sono pari a 2.500 € per singolo dispositivo per i wallbox con un solo punto di ricarica e 8.000 € per singola colonnina con due punti di ricarica;
- nel caso di infrastrutture di ricarica in corrente continua, gli importi sono pari a 1000 euro/kW fino a 50 kW, 50.000 € per singola colonnina oltre 50 kW e 75.000 € per singola colonnina oltre 100 kW.

Bonus mobili - art. 1 c. 37 L. 234/2021

Ai contribuenti che fruiscono della detrazione edilizia per il recupero del patrimonio edilizio è, altresì, riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le ulteriori spese documentate sostenute negli anni 2022, 2023 e 2024 per l'acquisto di:

- **mobili**;
- **grandi elettrodomestici** di classe non inferiore alla classe A per i forni, alla classe E per le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie, alla classe F per i frigoriferi e i congelatori, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

La detrazione, da ripartire tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo, spetta nella misura del 50% delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a:

- 10.000 € per l'anno 2022
- 5.000 € per gli anni 2023 e 2024.

La **detrazione** spetta a condizione che **gli interventi di recupero del patrimonio edilizio** siano **iniziati** a partire dal 1° gennaio dell'**anno precedente** a quello dell'acquisto.

Qualora gli interventi di recupero del patrimonio edilizio siano effettuati nell'anno precedente a quello dell'acquisto, oppure siano iniziati nell'anno precedente a quello dell'acquisto e proseguiti in detto anno, il limite di spesa di cui sopra è considerato al netto delle spese sostenute nell'anno precedente per le quali si è fruito della detrazione. Ai fini dell'utilizzo della detrazione dall'imposta, le spese sostenute sono computate indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione.

Manovra 2022 art. 1	Altri bonus	Bonus detrazione	Scadenza
Comma 37 lett. a)	ECOBONUS Art. 14 c. 1 e 2 DL 63/2013	50-75%	Fino al 31/12/2024
Comma 37 lett. b)	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA e SISMABONUS Art. 16 c. 1, 1-bis e 1-ter DL 63/2013	50% con limite € 96.000 50-85%	Fino al 31/12/2024
Comma 39	BONUS FACCIATE	60%	Dal 01/01/2022 al 31/12/2022
Comma 42	ARRIERE ARCHITETTONICHE	75%	Dal 2022
Comma 38	BONUS VERDE	36% (al massimo € 1.800)	Fino al 31/12/2024
Comma 713	BONUS IDRICO	50%	Fino al 31/12/2023
Comma 37	BONUS MOBILI e GRANDI ELETTRODOMESTICI	€ 10.000	Dal 01/01/2022 a 31/12/2022
		€ 5.000	2024 e 2025

Proroga del bonus per il filtraggio dell'acqua potabile

La Legge di bilancio 2022 ha prorogato il **credito d'imposta** per il **filtraggio dell'acqua potabile** fino al 2023.

Nel dettaglio, il credito d'imposta spetta dal 2021 al 2023 a persone fisiche, imprese ed enti non commerciali in misura pari al 50% per le spese sostenute fino a un massimo di € 5.000 (per le persone fisiche non imprenditori, € 1.000) per ciascun immobile adibito all'attività commerciale, per i seguenti interventi (art. 1 c. 1087-1088 L. 178/2020):

- **acquisto e l'installazione di sistemi di filtraggio, mineralizzazione, raffreddamento e addizione di anidride carbonica alimentare E 290;**
- **miglioramento qualitativo delle acque erogate da acquedotti.**

Per fruire del credito d'imposta, i beneficiari devono:

- far risultare le spese sostenute da **fattura elettronica** (per i soggetti non tenuti a emetterla è valida anche l'emissione di una fattura normale) o da **documento commerciale** contenente il codice fiscale;
- comunicare all'AE, dal 1° al 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento della spesa, l'ammontare della spesa agevolabile, inviando il modello per la "**Comunicazione delle**

spese per il miglioramento dell'acqua potabile", tramite il servizio web disponibile nell'area riservata dell'AE o i canali telematici dell'AE.

Il credito d'imposta è **utilizzabile**:

- per tutti i beneficiari, in compensazione col Mod. F24 tramite i servizi telematici dell'AE. Non si applica il limite massimo di crediti compensabili pari a € 2.000.000;
- per le sole persone fisiche, anche nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento delle spese e in quelle successive fino a quando non se ne conclude l'utilizzo.

Visto di conformità ed asseverazione

Conseguentemente all'approvazione del decreto c.d. antifrodi ed alla sua estensione oltre i superbonus, dunque anche ai bonus edilizi "ordinari", sono divenuti necessari visto di conformità ed asseverazione anche per le spese che non fruiranno del 110%, esclusa l'ipotesi in cui si tratti di intervento il cui costo complessivo non supera i 10.000 euro. Di seguito tabella riassuntiva:

DATA DI INVIO DELLA COMUNICAZIONE	VISTO DI CONFORMITA' E ASSEVERAZIONE
Prima del 12.11.2021	No
Dal 12.11.2021 al 31.12.2021	Si. Tuttavia, il visto e l'asseverazione non sono dovuti in caso di fatture e bonifici ante 12.11.2021 (in caso di cessione del credito, occorre anche che il contratto di cessione sia stato firmato prima del 12.11.2021.)
Dal 01.01.2022	Si. Tuttavia, il visto e l'asseverazione non sono dovuti in caso di interventi in edilizia libera, o per interventi complessivi inferiori ai 10.000 euro. Per il bonus facciate visto di conformità e l'asseverazione sono sempre necessari.