

BONUS EDILIZI 2022 **come dovrebbero cambiare nel 2022** **con particolare focus su SUPERBONUS E BONUS FACCIATE**

Gentile Associato,

l'attesa sul futuro dei bonus edilizi 2022 cresce, soprattutto per il SUPERBONUS 110% e per il BONUS FACCIATA 90%: le più importanti agevolazioni del pacchetto bonus ristrutturazioni che hanno riscosso un successo inaudito nel 2021. Con la Legge di Bilancio, la cui approvazione definitiva è attesa entro fine dicembre, sono molte le novità attese. Tra una bozza e l'altra del testo della manovra (la prima a ottobre e la seconda a novembre) sono cambiati alcuni parametri.

Ci riferiamo agli interventi di **efficienza energetica** di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119 decreto-legge Rilancio 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla Legge 17 luglio 2020, n. 77 (ECOBONUS al 110%); e agli interventi di adozione di misure antisismiche di cui al comma 4 dell'articolo 119 decreto-legge Rilancio 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla Legge 17 luglio 2020, n. 77 (SISMABONUS al 110%).

E ci riferiamo agli interventi di **recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti**, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all'articolo 1, comma 219, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Bonus FACCIATE al 90%).

SUPERBONUS 110%, quali sono le ultime news.

Le novità sul SUPERBONUS 110% sono molteplici e la certezza, per ora, è che i cambiamenti non sono finiti qui. Il testo definitivo della Legge di Bilancio scioglierà i dubbi, ma nel frattempo facciamo il punto sull'impostazione prevista dalla manovra per il 110%. Che si tratta di un'agevolazione particolarmente dispendiosa per le finanze pubbliche era già stato sottolineato dal ministro dell'Economia, e ora con la manovra 2022 si prova a fare un progetto a lungo termine con l'obiettivo di ridurre gli oneri collegati.

Stando alle prime anticipazioni, il Governo voleva lasciare fuori dalla nuova proroga le villette e le case unifamiliari. L'esecutivo ha rivisto però questo aspetto nel corso della cabina di regia e in merito a questi edifici è stato previsto un limite ISEE e altre restrizioni.

Le principali novità possono essere così schematizzate:

- **al 31 dicembre 2023** senza modifiche per gli interventi su **condomini** e **IACP** (o altri istituti autonomi), e ciò a patto che entro il 30 giugno 2023 i responsabili abbiano effettuato almeno il 60% dell'intervento. La proroga non coinvolge gli interventi "trainati" effettuati dai condomini sulle proprie unità immobiliari;
- **al 31 dicembre 2022** per le **abitazioni singole** – tipo villette e unifamiliari – il Governo ha esteso gli incentivi dal 30 giugno al 31 dicembre 2022 per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale. L'incentivo può essere richiesto solo da contribuenti con ISEE fino a 25.000 euro annui;
- **al 31 dicembre 2022** per i lavori effettuati da **persone fisiche** al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, arti e professioni, su unità immobiliari (fino a un massimo di due) per le quali al 30

settembre 2021 è stata presentata la **CILA** o se sono state avviate le procedure per l'acquisizione del titolo abilitativo.

In caso di successiva proroga oltre il 2023, le aliquote, comunque, dovrebbero subire delle modifiche, stabilizzandosi sul 70% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2024 e sul 65% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2025.

Dal 01 gennaio 2026, stop alla detrazione.

Bonus facciate 2022, quali sono le ultime news.

La **proroga del bonus FACCIATE nel 2022** prevede una percentuale di detrazione per i lavori di restauro delle facciate esterne al **60%**.

Se in un primo momento si era creduto di dover dire addio all'agevolazione, la proroga è poi arrivata, ma con una decurtazione che ha suscitato del malcontento e che ha sollevato dubbi sull'effettiva efficacia. Ci si domanda infatti se il nuovo **bonus FACCIATE al 60%** sarà apprezzato e sfruttato.

Il **bonus FACCIATE** è stato introdotto dalla legge di Bilancio 2020 ed è stato prorogato dalla legge di Bilancio 2021. Con la **legge di Bilancio 2022** il bonus FACCIATE è stato **prorogato**, ma al **60%**.

L'unica strada per allungare i tempi del bonus facciate nella versione standard è giocare d'anticipo con il pagamento per poi procedere con il completamento dei lavori, una modalità confermata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Durante le interrogazioni a risposta immediata che si sono tenute il 20 ottobre 2021 in Commissione Finanze è stato, infatti, chiesto al MEF di confermare la possibilità di pagare entro il 31 dicembre 2021 la quota del corrispettivo **pari al 10 per cento che resta applicando lo sconto in fattura**, indipendentemente dallo stato di avanzamento dei lavori. In mancanza dello sconto in fattura, il pagamento deve essere integrale.

Il via libera ha una sola condizione: gli interventi, poi, dovranno essere comunque **realizzati**. Altrimenti verrebbe meno un requisito fondamentale per l'accesso all'agevolazione.

La detrazione d'imposta è prevista per gli interventi finalizzati al **recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti**, di qualsiasi categoria catastale, compresi gli immobili strumentali. Gli edifici interessati devono trovarsi nelle zone A e B, individuate dal decreto ministeriale n. 1444/1968, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. E' possibile beneficiare del bonus facciate esclusivamente per gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi, compresi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna. L'agevolazione non spetta per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, se non visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

Dal 01 gennaio 2023, stop alla detrazione.

ALTRI BONUS EDILIZI

Riportiamo, brevemente, anche le scadenze dei rimanenti bonus edilizi.

- Sono prorogati anche gli interventi di **efficienza energetica** di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 (ECOBONUS dal 50%, 65%, 70%, 75%, 80%, 85%) fino al 31 dicembre 2024.

Dal 01 gennaio 2025, stop alla detrazione.

- Sono prorogati anche gli interventi di **recupero del patrimonio edilizio** di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, destinato agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (Bonus RISTRUTTURAZIONE 50%) fino al 31 dicembre 2024. Addirittura, rientrano nel bonus RISTRUTTURAZIONE, le spese relative ad interventi di manutenzione ordinaria realizzati sulle sole parti comuni condominiali. La detrazione Irpef del 50% prevede un limite di spesa di 96.000 euro.

Dal 01 gennaio 2025, la detrazione viene riportata al 36% con limite di spesa di 48.000 euro.

- È prorogata anche la detrazione Irpef del 50% (in 10 quote annuali costanti) legata all'acquisto di **mobili e grandi elettrodomestici** fino al 31 dicembre 2024. Questo bonus è usufruibile solo se spetta la detrazione del 50% per uno degli interventi "trainanti" di "recupero del patrimonio edilizio".

Dal 01 gennaio 2025, stop alla detrazione.

- È prorogata anche la detrazione Irpef del 36% (in 10 quote annuali costanti), con limite di spesa di 5.000 euro per "unità immobiliare ad uso abitativo", legata al **bonus giardini**.

Dal 01 gennaio 2025, stop alla detrazione.

- Infine, non dovrebbero essere prorogati gli interventi di **installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici** di cui all'articolo 16-ter del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e di cui al comma 8 dell'articolo 119 decreto-legge Rilancio 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla Legge 17 luglio 2020, n. 77.

Stop alla detrazione, pertanto, dal 01 gennaio 2022.

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

Nei giorni passati è stata incerta anche la **proroga della cessione del credito e dello sconto in fattura** non solo per il **SUPERBONUS 110 per cento**, ma anche per tutti gli altri **bonus edilizi**, quindi bonus ristrutturazione, ECOBONUS, bonus facciate e bonus verde.

Alla proroga triennale dei bonus edilizio, il testo del disegno di **Legge di Bilancio 2022** rivisto dal Governo affianca ora il rinnovo per lo stesso periodo della **cessione del credito e dello sconto in fattura**. Una novità che si affianca però alla **stretta anti-frode** prevista dal decreto approvato nella giornata del 10 novembre u.s., che tra le altre cose estende l'obbligo di visto di conformità anche in caso di cessione dei bonus edilizio.

DECRETO ANTI FRODI

Il 10 novembre 2021 il Consiglio dei Ministri ha approvato il **Decreto-legge Anti-frodi (D.L. 157 / 2021)** per i bonus edilizi per garantire una stretta sulle "frodi" delle agevolazioni edilizie. In particolare, il Decreto mira a **evitare le frodi** relative alle detrazioni e cessioni di crediti per lavori edilizi. Si estende l'**obbligo del visto di conformità** e delle **asseverazioni tecniche** anche nel caso in cui il **SUPERBONUS** al 110 % venga utilizzato dal beneficiario in detrazione nella propria dichiarazione dei redditi, tranne nei casi in cui la dichiarazione stessa sia presentata direttamente dal contribuente o tramite il sostituto d'imposta. Tale pratiche (visto di conformità e asseverazioni tecniche) sono previste ora solo per la cessione del credito o lo sconto in fattura.

L'obbligo per il visto di conformità, corredato dall'asseverazione tecnica, viene inoltre esteso anche in caso di cessione del credito o sconto in fattura relativi alle detrazioni fiscali per **lavori edilizi diversi** da quelli che danno diritto al **SUPERBONUS** al 110%.

L'asseverazione tecnica e il visto di conformità previsti dal decreto Controlli riguardano anche il pregresso e i lavori in corso per i quali non è ancora stata esercitata un'opzione.

In particolare, visto che le disposizioni riguardano anche interventi diversi dal 110%, in riferimento al **bonus facciate**, per il quale da ultimo ai soggetti che sostengono queste spese è stata riconosciuta la possibilità di saldare la fattura entro il 31 dicembre 2021, prescindendo dal SAL, e di completare i lavori anche dopo il pagamento, rischia di non essere mantenuta la percentuale del 90% del bonus. Infatti, essendo impossibile asseverare la congruità di spese sostenute per lavori non ancora effettuati, l'effetto indiretto del decreto Controlli potrebbe essere l'impossibilità di ottenere lo sconto in fattura del 90% per opere non asseverabili, in quanto non eseguite / ultimate entro fine anno.

In queste ore di grande incertezza, infatti, ogni scelta operativa ed economica di contribuenti e operatori del settore si è completamente paralizzata in attesa di chiarimenti.

Alcuni aspetti, però, sembrano certi: i nuovi adempimenti, asseverazione tecnica e visto di conformità, riguardano anche il pregresso e i lavori in corso per i quali un'opzione ex art. 121 del D.L. 34/2020 non sia stata ancora esercitata nel "cassetto fiscale".

In altri termini, dovrà essere fatto un controllo anche a ritroso in quanto un contribuente che, anche prima del 12 novembre, avesse accettato fatturazioni di opere agevolabili a corrispettivi palesemente gonfiati rispetto ai valori di mercato, rischia ora di rimanere senza "agevolazione".

Il problema, quindi, interessa particolarmente quelle spese relative agli interventi agevolabili diversi dal 110% che beneficiano dei bonus edilizi (ristrutturazione, risparmio energetico, SISMABONUS, BONUS FACCIATE, installazione di pannelli fotovoltaici e colonnine di ricarica elettriche), in quanto, in caso di opzione per la cessione del credito, o dello sconto in fattura, il contribuente dovrà ora richiedere un **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti della detrazione, mentre tecnici abilitati dovranno **asseverare la congruità delle spese sostenute**.

Ovviamente, il "non vistato" in quanto non rispettoso della congruità, sarà una agevolazione incredibile.

Ai sensi dell'art. 1, comma 1, lettera a), n. 2) del decreto Anti-frode che, in materia di attestazione di congruità delle spese, viene integrato il disposto del comma 13-bis dell'art. 119, D.L. n. 34/2020 e l'attestazione di congruità per tutte le opzioni dovrà fare riferimento non solo ai prezzi individuati dal punto 13 del decreto "Requisiti" – D.M. 6 agosto 2020 – (ovvero, prezzi regionali e prezzi DEI) ma anche, per alcune categorie di beni, ai valori massimi che saranno stabiliti con decreto del Ministero della Transizione ecologica: il che equivale a dire che ci vorranno settimane per avere indicazioni precise su queste nuove definizioni di prezzo massimo.

Cordiali saluti.

Per A.GI.SCO.

Dott. Francesco Lerro