



GUIDA AI BONUS EDILIZI 2022

La presente guida offre una panoramica dei bonus edilizi in vigore da 1° gennaio 2022.

A) BENEFICIARI

Proprietari, nudi proprietari, titolari di diritti reali (usufrutto, uso, abitazione, superficie), inquilini, comodatari, e loro familiari conviventi che sostengono le spese. Le spese per gli interventi realizzati sulle **parti comuni** degli edifici e che riguardano tutte le unità di cui si compone il singolo condominio, sono ordinariamente ripartite in base alle quote millesimali di proprietà.

B) TIPOLOGIE DI INTERVENTI E DETRAZIONI

1) Bonus ristrutturazioni

Fino al 31.12.2024 detrazione irpef del 50% in 10 anni su una spesa massima di 96.000 euro per unità immobiliare (comprensiva delle pertinenze anche se accatastate separatamente), in relazione ai seguenti interventi:

- a) **recupero edilizio**, ovvero manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (ivi compresa, a determinate condizioni, la demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e aumento volumetrico), su singole unità residenziali di qualsiasi categoria catastale e sulle loro pertinenze nonché sulle parti comuni condominiali (per le quali rileva anche la manutenzione ordinaria) degli edifici residenziali. Se la ristrutturazione comporta ampliamento dell'edificio, la detrazione spetta solo per le spese riguardanti la parte esistente (l'ampliamento configura una "nuova costruzione"). Per gli interventi sulle parti comuni, l'ammontare massimo delle spese ammesse alla detrazione (96mila euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio), deve essere calcolato tenendo conto anche delle pertinenze alle unità immobiliari;
- b) ricostruzione o ripristino di immobili danneggiati da **eventi calamitosi**;
- c) realizzazione o acquisto di **autorimesse e posti auto pertinenziali**;
- d) opere finalizzate all'adozione di **misure antisismiche**;
- e) **eliminazione delle barriere architettoniche**, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi (es. realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione) e la realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia idoneo a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap gravi; possibile detrazione 75% per il 2022 (vedi n. 8) o superbonus 110% (vedi n.3);
- f) **prevenzione di atti illeciti** (es. porte blindate, antifurto);
- g) **cablatura** degli edifici;
- h) contenimento dell'**inquinamento acustico**;
- i) conseguimento di **risparmi energetici**, con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia, salvo la possibilità di avvalersi dell'ecobonus;
- j) **bonifica dell'amianto**;
- k) opere per la **prevenzione di infortuni domestici**;
- l) interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con **generatori di emergenza a gas** di ultima generazione;
- m) **acquisto di unità in fabbricati interamente ristrutturati da imprese** (detrazione calcolata sul 25% del prezzo) e dalle stesse vendute entro 18 mesi dal termine dei lavori.

2) Ecobonus

Fino al 31.12.2024 detrazione dall'irpef o dall'ires del 65% o 50% in 10 anni su interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti, anche in caso di demolizione e ricostruzione (anche con diversa sagoma o, se previsto dalla legislazione vigente o dagli strumenti

urbanistici comunali, con incrementi di volumetria). In caso di ampliamento, senza demolizione, la detrazione spetta sulle spese riferibili alla parte di immobile già esistente.

Di seguito, le tipologie di interventi agevolabili e la misura massima di detrazione fruibile per ciascun intervento; se si realizza un intervento che può essere inquadrato in più tipologie di interventi agevolati (ad es., sostituendo l'impianto di climatizzazione o gli infissi si consegue anche una riqualificazione energetica globale) si può beneficiare di un'unica detrazione con convenienza a scegliere quella con il limite massimo più alto.

a) riqualificazione energetica globale di edifici per conseguire un risparmio energetico (es. per la climatizzazione invernale) conforme a specifici parametri; se effettuati su condomini, la detrazione va suddivisa tra i condòmini in proporzione alla partecipazione alla spesa; detrazione massima € 100.000, pari al 65% su una spesa di € 153.846,15; la riqualificazione energetica globale comprende tutti gli interventi di efficienza successivi in grado di incidere sulla prestazione energetica dell'edificio;

b) interventi sull'involucro (cappotto) per consentire che le **strutture opache verticali** (pareti, generalmente esterne) e **orizzontali** (coperture, pavimenti) e le **finestre, comprensive di infissi**, delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno e verso vani non riscaldati, rispettino specifici requisiti di trasmittanza termica; detrazione massima € 60.000 pari al 65% su una spesa di € 92.307,69. In relazione alle spese per le finestre comprensive di infissi la detrazione è ridotta al 50% con incremento della spesa agevolabile fino a € 120.000;

c) installazione di pannelli solari per produrre acqua calda per usi domestici o industriali e per il fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università; detrazione massima € 60.000, pari al 65% su una spesa di € 92.307,69;

d) sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione ad aria o ad acqua di classe A, con sistemi di termoregolazione evoluti, con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia. Rilevano anche gli interventi di **sostituzione di scaldacqua tradizionali** con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria. Detrazione massima € 30.000 pari al 65% su una spesa di € 46.153,84; la detrazione è del 50% per l'installazione di caldaie a condensazione di classe A senza valvole;

e) contatori individuali nei condomini per misurare l'effettivo consumo di calore, raffreddamento e acqua calda delle singole unità immobiliari o **sistemi di termoregolazione e contabilizzazione** del calore individuali per misurare il consumo di calore in corrispondenza a ciascun radiatore posto all'interno delle unità immobiliari, installati in concomitanza con la sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale ai sensi della lett. d); detrazione massima € 60.000, pari al 65% su una spesa di € 92.307,69;

f) schermature solari e/o chiusure tecniche mobili oscuranti; detrazione massima € 30.000 pari al 50% su una spesa di € 60.000;

g) generatori di calore alimentati da biomasse combustibili detrazione massima € 30.000 pari al 50% su una spesa di € 60.000;

h) dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento o produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative; detrazione del 65% senza limiti di spesa;

i) micro-cogeneratori acquistati in sostituzione di impianti esistenti con un risparmio di energia primaria pari almeno al 20%; detrazione massima € 100.000 pari al 65% su una spesa di € 153.846,15.

Sono previste detrazioni più elevate per gli **interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali** attraverso i quali si raggiungono determinati indici di prestazione energetica. In particolare, la detrazione spetta nella misura del 70%, se gli interventi interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dello stesso edificio o del 75%, quando gli interventi sono diretti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e purché conseguano almeno la qualità media indicata nel decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2015 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica).

Queste maggiori detrazioni vanno calcolate su un ammontare complessivo non superiore a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Per gli interventi sulle **parti comuni degli edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2, e 3 e finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica**, che determinano il passaggio ad una o due classi inferiori, la detrazione è rispettivamente pari all'**80% o 85%** su un ammontare complessivo delle spese non superiore a **€ 136.000** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio prima dell'intervento di ristrutturazione.

Tutti gli interventi di efficienza energetica devono essere accompagnati da una **asseverazione** rilasciata da tecnici abilitati (in alcuni casi, sostituibile un'analogha dichiarazione resa dal direttore dei lavori, dal fornitore o dall'installatore), che attesti, con riguardo a ciascuna tipologia di intervento: i) la sussistenza dei **requisiti tecnici** richiesti; ii) il rispetto dei **massimali di costo** specifici. Tanto i requisiti tecnici, quanto i massimali di costo specifici, relativi a ciascuna tipologia di intervento, sono rinvenibili nell'ambito del DM 6 agosto 2020 ("decreto Requisiti").

Entro 90 giorni dalla fine dei lavori occorre trasmettere all'**Enea** le informazioni contenute nell'attestato di prestazione energetica, e la scheda informativa relativa agli interventi realizzati.

Gli interventi di risparmio energetico possono peraltro beneficiare dell'aliquota di detrazione potenziata del 110% alle condizioni e ai limiti ivi previsti, alcuni quali interventi "trainanti", gli altri come interventi "trainati".

3) Superbonus 110%

Detrazione dall'irpef/ires del 110% (o della diversa misura di seguito indicata) **in 5 quote** (4 per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022) **annuali** di pari importo a favore di:

a) **condòmini** per gli interventi realizzati sulle **parti comuni** da parte del **condominio** (tale anche senza formale costituzione; gli edifici con numero di condòmini non superiore a otto, che non abbiano nominato un amministratore, per fruire della detrazione non sono tenuti a richiedere il codice fiscale del condominio, ma possono utilizzare il codice fiscale del condòmino che ha effettuato i connessi adempimenti) e **persone fisiche** non condòmini (al di fuori dall'esercizio dell'attività di impresa, arti e professioni) per interventi realizzati sulle **parti comuni di edifici**, relativamente alle quali non sussiste una proprietà di tipo condominiale, composti da due a quattro unità immobiliari (senza tener conto delle pertinenze) distintamente accatastate, posseduti da un unico proprietario o in comproprietà;

b) **persone fisiche** per interventi su **edifici unifamiliari o funzionalmente indipendenti** (*infra*, lett. a);

le persone fisiche possono beneficiare delle detrazioni per gli interventi realizzati su massimo due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio;

c) istituti autonomi case popolari (IACP) e cooperative di abitazione a proprietà indivisa;

d) onlus, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale;

e) società e associazioni sportive dilettantistiche (per i lavori finalizzati ai soli immobili o parte di immobili adibiti a spogliatoi). Per tali interventi la scadenza è fissata al 30.6.2022.

La detrazione si applica alle spese sostenute fino:

a) **al 31.12.2025** (nella misura del **110% sino al 31.12.2023** e sua riduzione al **70%** per le spese sostenute nel **2024** e al **65%** per le spese sostenute nel **2025**), per gli interventi effettuati:

- dai soggetti indicati alla precedente lett.a);

- da persone fisiche, su unità immobiliari site all'interno del condominio o dell'edificio oggetto degli interventi di cui al punto precedente (c.d. "**interventi trainati**", vedi *infra*);

- dai soggetti indicati alla precedente lett.d);

b) al 31.12.2023, per gli interventi effettuati dai soggetti indicati alla precedente lett.c), a condizione che alla data del 30.6.2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo;

c) al **31.12.2022**, per gli interventi effettuati dai soggetti indicati alla precedente lett.b), a condizione che **alla data del 30.6.2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo.**

Sono interessate le unità residenziali (esclusi A1, A/8 e A/9, queste ultime se non aperte al pubblico), i B1 (collegi, conventi, ecc.), B2 e D4 (case di cura e ospedali), nonché gli immobili commerciali, ma solo per i lavori condominiali, non per quelli effettuati direttamente sugli stessi. Per gli immobili a uso promiscuo (utilizzati da professionisti e imprenditori individuali sia come abitazione che come sede dell'attività) il superbonus spetta al 50%.

Rilevano innanzitutto i seguenti interventi (cd. "**trainanti**")

a) Isolamento Termico

Isolamento termico (coibentazione) **delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate** (es. tetto) delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno o verso vani non riscaldati, che rispettano specifici requisiti di trasmittanza "U" (dispersione di calore), espressa in W/m²K, **che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda** (ovvero le superfici che delimitano le parti riscaldate dell'edificio con l'esterno e con i vani interni non riscaldati), che riguarda **i) l'edificio condominiale (o assimilato), ii) unifamiliare o iii) l'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente** (dotata di almeno tre tra impianti per acqua, gas, energia elettrica e riscaldamento, di proprietà esclusiva) **e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno** (ossia con un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino anche di proprietà non esclusiva). Gli interventi per la **coibentazione del tetto** rientrano nella disciplina agevolativa, indipendentemente dalla presenza di un sottotetto non riscaldato che si frappone tra il tetto e i vani riscaldati dell'edificio. **Spesa massima euro 40.000 per unità immobiliare, 30.000 oltre le 8 unità; 50.000 per gli edifici unifamiliari** (es. nel caso in cui l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, considerando anche le pertinenze, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 530.000 euro, calcolato moltiplicando 40.000 euro per 8 e 30.000 euro per 7). Il decreto "requisiti tecnici" fornisce nuovi limiti (senza conteggiare i ponti termici) di valori di trasmittanza termica che devono essere garantiti per gli interventi di coibentazione delle superfici e per la sostituzione degli infissi;

b) Sostituzione dell'impianto di riscaldamento in condominio

Interventi sulle parti comuni condominiali degli edifici (ovvero, il suolo su cui sorge l'edificio, i tetti e i lastrici solari nonché le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini) **per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale** esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, a pompa di calore o con impianti di microcogenerazione o a collettori solari (**spesa massima euro 20.000 per unità immobiliare, 15.000 oltre le 8**). La detrazione spetta, nel limite massimo di spesa previsto, anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito nonché per la sostituzione della canna fumaria collettiva esistente, mediante sistemi fumari multipli o collettivi nuovi. Gli interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici in condominio attribuiscono il bonus anche ai condomini imprenditori o professionisti purchè la superficie complessiva delle unità immobiliari a destinazione residenziale ricomprese nell'edificio sia superiore al 50%;

c) Sostituzione dell'impianto di riscaldamento in proprietà esclusiva

Interventi sugli edifici unifamiliari (unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinata all'abitazione di un

singolo nucleo familiare) o **sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno e relative pertinenze per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale** esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, a pompa di calore ovvero con impianti a microgenerazione o a collettori solari (**spesa massima euro 30.000 per un numero massimo di due unità immobiliari**);

Accedono alle detrazioni anche gli edifici fatiscenti (sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi) privi di attestato di prestazione energetica, purché al termine dei lavori (che devono comprendere anche il cappotto termico di cui alla lett.a) anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente raggiungano una classe energetica in fascia A.

La realizzazione di un intervento trainante consente di estendere la detrazione del 110% anche ai seguenti altri interventi (**interventi “trainati”**) **che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui alle lett. a), b) e c).**

d) **opere di efficientamento energetico – ecobonus (supra, n.2) nei limiti di spesa previsti** per ciascun intervento di efficienza energetica (esclusa la riqualificazione energetica globale in quanto comprende tutti gli interventi di efficienza in grado di incidere sulla prestazione energetica dell'edificio), nonché alle opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni. **Gli interventi trainati sono quindi gli unici di cui possono beneficiare i singoli appartamenti** (es: un intervento trainante condominiale consente al singolo condomino di usufruire del superbonus su un lavoro di efficienza energetica sostenuto per il proprio alloggio). Le spese sostenute per interventi trainanti prima del 1° luglio 2020 non danno diritto ad accedere al superbonus in relazione alle spese per interventi trainati sostenuti dopo tale data;

e) **installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici** negli edifici a condizione che il soggetto benefici di almeno uno degli interventi trainanti. Limite di spesa da 1.200 a 2.000 euro per massimo una colonnina di ricarica per unità immobiliare;

f) interventi finalizzati alla **eliminazione delle barriere architettoniche**, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi o la realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità;

g) **installazione di impianti solari fotovoltaici** connessi alla rete elettrica su edifici (massimo euro 48.000 euro e comunque nel limite di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto) e installazione contestuale o successiva di **sistemi di accumulo** integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati ovvero di impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici, nel limite di spesa di 1.000 euro per ogni kWh, a patto che si effettui uno dei tre interventi “trainanti”. Il limite di spesa di 48.000 euro va distintamente riferito agli interventi di installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti. L'impianto fotovoltaico può essere installato anche su un'abitazione di nuova costruzione, purché congiuntamente agli interventi trainanti, (anche se esclusi dal superbonus in quanto non relativi a un edificio esistente), e a condizione che sia effettuata prima dell'accatastamento dell'abitazione stessa.

Gli interventi, nel loro complesso, devono assicurare il **miglioramento (attestato dall'APE) di almeno due classi energetiche** dell'edificio, ovvero se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

Il superbonus si applica a tutti gli interventi di risparmio energetico, anche in assenza di quelli «trainanti», qualora l'edificio sia di interesse culturale e paesaggistico sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal Dlgs 42/2004 o gli interventi trainanti siano vietati dai regolamenti edilizi.

Sono ammessi al superbonus gli **“interventi di demolizione e ricostruzione”** (c.d. ristrutturazione costruttiva) che, dal 17 luglio 2020, ricomprendono “gli interventi di demolizione e

ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana". Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli (D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42), gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

h) infine, rilevano, gli **interventi antisismici** sugli edifici, relativi a edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3, indipendentemente dalla classe di rischio sismico conseguita, ivi comprese: i) **le spese sostenute dagli acquirenti delle cd. case antisismiche**, vale a dire delle unità immobiliari facenti parte di edifici ubicati in zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 oggetto di interventi antisismici effettuati mediante demolizione e ricostruzione dell'immobile da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che **entro 30 mesi** dal termine dei lavori provvedano alla successiva rivendita; ii) le spese per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo eseguita congiuntamente agli interventi di miglioramento o adeguamento antisismico. **Il limite di spesa è 96.000 per unità immobiliare** (in caso di sismabonus, rileva il numero di u.i. dopo l'intervento); il trasferimento della proprietà dell'immobile deve avvenire **entro il 30 giugno 2022**. L'impresa che esegue i lavori può beneficiare dell'ecobonus e gli acquirenti delle unità immobiliari risultanti post lavori possono fruire del "sismabonus acquisti" in quanto le detrazioni non sono tra loro incompatibili. Una volta effettuato l'intervento antisismico agevolato al 110%, è possibile beneficiare del superbonus del 110% anche per i pannelli fotovoltaici, i sistemi di accumulo e l'eliminazione barriere architettoniche.

La limitazione del beneficio a due unità immobiliari non si applica sugli interventi di cui alle lettere g) e h).

Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione dei suindicati interventi e la cessione del credito (vedi. lett. C) sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio a patto che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole.

Gli interventi finalizzati all'ottenimento del superbonus, ad esclusione di quelli di demolizione e ricostruzione, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante **CILA semplificata** senza che sia richiesta l'attestazione dello stato legittimo, ovvero l'assenza di difformità tra lo stato reale dell'abitazione e quello legittimo (in genere, i documenti presenti presso l'ufficio tecnico comunale).

Sono richieste: i) l'attestazione per la prestazione energetica (APE), prima e dopo l'intervento (fermo restando quanto previsto per i fabbricati fatiscenti; ii) specifiche asseverazioni da parte di tecnici (ingegneri, architetti, geometri) in relazione alla sussistenza dei requisiti minimi e della congruità delle spese sostenute (costi massimi per tipologia di intervento, verificando e garantendo che siano inferiori o uguali ai prezzi medi delle opere compiute riportati nel prezzario Dei o prezzari regionali o territoriali) per gli interventi energetici o della riduzione del rischio sismico (per lo "stato finale", oltre che per eventuali "SAL") comprensivi di "Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà" e accompagnati da copia della polizza di assicurazione (valida, a determinate condizioni, anche la polizza professionale già sottoscritta); iii) il visto di conformità (da parte di commercialisti, consulenti del lavoro, ecc.), attestante la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione nonché la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai tecnici incaricati. Inoltre un apposito

decreto del Ministro della Transizione ecologica, da emanarsi entro il 9.2.2022, dovrà stabilire, "per talune tipologie di beni", i valori massimi ai fini dell'attestabilità della congruità delle spese sostenute.

4) Sismabonus e sismabonus acquisti

Fino al 31.12.2024:

a) **Detrazione dall'irpef o dall'ires del 50% in 5 anni**, fino ad un ammontare annuo complessivo non superiore a **€ 96.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari** che compongono l'edificio prima dell'intervento, per le opere finalizzate all'adozione di **misure antisismiche**, con particolare riguardo alle opere per la messa in sicurezza statica sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente, effettuati su qualsiasi edificio (adibiti ad abitazione, anche non principale o ad attività produttive), **ricadente nelle zone sismiche pericolose (1, 2 o 3)**. Per gli interventi che determinano il passaggio ad una o due classi inferiori, la detrazione è rispettivamente pari all'**70%** o **80 (85% o 85% se su parti comuni condominiali)**.

b) Detrazione del **75%** se con la ricostruzione si ha il passaggio ad una classe inferiore di rischio sismico e dell'**85%** se la riduzione del rischio è di due classi, in relazione alle spese sostenute dagli **acquirenti delle cd. case antisismiche**, vale a dire delle unità immobiliari facenti parte di edifici ubicati in zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 oggetto di interventi antisismici effettuati mediante demolizione e ricostruzione dell'immobile da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che entro 18 mesi dal termine dei lavori provvedano alla successiva rivendita.

Attenzione. Le spese sostenute tra l'1.7.2020 e il 30.6.2025 per il sismabonus e il sismabonus acquisti possono beneficiare della super detrazione del 110% alle condizioni ivi previste (vedi p.3) che, pur se limitata agli edifici residenziali, non richiede il miglioramento della classe di rischio sismico.

5) Bonus facciate

Fino al 31.12.2022 detrazione irpef/ires del 60% in 10 anni delle spese relative ad interventi finalizzati al recupero, restauro, pulitura o tinteggiatura delle **facciate di edifici** (compresi balconi, ornamenti e fregi). Gli interventi devono riguardare edifici esistenti ubicati in zona A (centri storici) o B (parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A) ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Se i lavori di rifacimento non interessano solo la tinteggiatura ma anche l'applicazione del sistema a cappotto, o interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, è richiesto che siano soddisfatti i requisiti di risparmio energetico.

6) Bonus mobili

Detrazione irpef del 50% in 10 anni fino ad un massimo di spesa di 16.000 euro per unità immobiliare oggetto di interventi di recupero edilizio (vedi n.1), per le spese documentate per l'acquisto di **mobili e grandi elettrodomestici** di classe non inferiore alla A+ (A per i forni) finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione (quindi esclusi televisori, computer e piccoli elettrodomestici).

7) Bonus verde

Fino al 31.12.2024 detrazione irpef del 36% sulle spese (fino ad un **massimo di 5.000 euro** per unità immobiliare ad uso abitativo) sostenute per la **sistemazione a verde** delle aree scoperte private di edifici, singole unità immobiliari, pertinenze e recinzioni (acquisti di piante, impianti di irrigazione a supporto del verde, pozzi, strutture di copertura e giardini pensili, progettazione e manutenzione dei suddetti interventi) ivi comprese quelle per interventi eseguiti sulle parti comuni esterne degli edifici condominiali.

8) Bonus eliminazione barriere architettoniche

Fino al 31.12.2022 detrazione irpef del 75% per gli **interventi di eliminazione delle barriere architettoniche**. Il massimale di spese agevolate ammonta a 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari "indipendenti e autonome" site in edifici plurifamiliari; qualora gli interventi si riferiscano a parti comuni di edifici composti da più unità immobiliari, il massimale ammonta a 40.000 euro per unità immobiliare, se l'edificio è composto da 2 a 8 unità immobiliari; 30.000 euro, se l'edificio è composto da più di 8 unità immobiliari.

C) DETRAZIONE, CESSIONE O SCONTO SUL CORRISPETTIVO

In alternativa allo scomputo dall'imposta lorda sul reddito in dichiarazione, le detrazioni (eccetto che per il bonus mobili e bonus verde) possono essere:

a) **cedute a terzi**, inclusi banche e altri intermediari finanziari, anche ad un prezzo più basso rispetto al valore nominale della detrazione medesima e in relazione a tutte le rate residue non fruite della detrazione;

b) **trasformate, anche parzialmente, in uno sconto in fattura** (in tal caso il credito acquisito dall'impresa è pari al 110% dello sconto) consentendo quindi di realizzare gli interventi anche senza alcun pagamento. L'importo dello sconto praticato non riduce l'imponibile ai fini iva ed è espressamente indicato nella fattura emessa a fronte degli interventi effettuati, quale sconto praticato ai sensi dell'articolo 121, DL 34/2020.

L'opzione per lo sconto sul corrispettivo o per la cessione del credito deve essere accompagnata, per qualsiasi tipologia di intervento, salvo per le spese di importo non superiore a 10.000 euro e per i lavori in edilizia libera (es. installazione di infissi e caldaie e manutenzioni in condominio), con una **attestazione di congruità** delle spese (facendo riferimento ai prezziari DEI e regionali contenuti nel DM 6.8.2020) e un **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione che attesta la spettanza del beneficio. Le spese sostenute per il rilascio dell'attestazione e del visto si sommano a quelle detraibili.

L'esercizio dell'opzione per la cessione o lo sconto in fattura è comunicato all'Agenzia delle Entrate utilizzando l'apposito modello entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione, ovvero, nel caso di cessione delle rate residue non fruite, entro il 16 marzo dell'anno di scadenza del termine ordinario di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima rata ceduta non utilizzata in detrazione.

L'invio è effettuato dal beneficiario o, per gli interventi relativi a parti comuni di condomini, dall'amministratore del condominio o, nel caso di condomini c.d. "minimi" senza amministratore, dal singolo condomino a tal fine incaricato e, in tutti i casi, anche tramite un intermediario fiscale abilitato, e in relazione al superbonus 110%, sempre dopo che siano trascorsi almeno 5 giorni dal rilascio, da parte dell'ENEA, della ricevuta di avvenuta trasmissione delle asseverazioni richieste. Il modello può essere inviato anche dal soggetto che appone il visto di conformità; tale modalità è obbligatoria nel caso di cessione delle rate residue non fruite.

E' possibile annullare o sostituire la comunicazione entro il quinto giorno successivo all'invio.

La gestione dei crediti ceduti avviene con la piattaforma online creata dall'AE.

Il **cessionario o l'impresa che ha effettuato i lavori acquisisce un credito che può utilizzare in compensazione**, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo a quello di corretta ricezione della comunicazione di opzione, previa accettazione nell'area autenticata del sito internet dell'Agenzia, e comunque non prima del 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese (e previa conferma dell'esercizio dell'opzione con le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate), o, a sua volta, può **cedere a terzi**. La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno di riferimento non può essere usufruita negli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso. In relazione al superbonus 110%, la scelta per la cessione o lo sconto

può essere esercitata in relazione a ciascuno stato avanzamento lavori (SAL), fino ad un massimo di due, di importo non inferiore al 30% dell'intervento complessivo. I fornitori e i cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto.

Per l'operatività del sistema, risulta decisivo il ruolo delle banche o delle Poste che intervengono: i) scontando il bonus fiscale del soggetto che ha riqualificato l'immobile; ii) effettuando l'operazione di sconto in favore dell'impresa che ha realizzato i lavori e si è fatta cedere dal committente il bonus fiscale a fronte di una riduzione del prezzo in fattura. Entrambe le modalità consentono di monetizzare il credito fiscale per l'intero ammontare, al netto di quanto dovuto alla banca per l'operazione di anticipazione; iii) concedendo finanziamenti ponte che poi possono essere estinti in tutto o in parte con la cessione del credito d'imposta alla banca.

Ai fini di facilitare i rapporti tra banche ed imprese, ciascun condomino può accollarsi i pagamenti e quindi cedere tutto il credito.

Il credito d'imposta per interventi antisismici può essere ceduto ad una società assicurativa a fronte della stipula di una polizza a copertura di eventi calamitosi riducendosi al 90%.

D) LE SPESE RILEVANTI E LE MODALITA' DI PAGAMENTO

Il momento rilevante del sostenimento della spesa è differente a seconda che si tratti di privati o lavoratori autonomi, per i quali rileva la data di pagamento, o imprese, per le quali rileva il criterio di competenza economica (data di consegna o spedizione per gli acquisti di beni mobili o data dell'ultimazione della prestazione per i servizi).

Il pagamento delle spese detraibili, se non effettuato da imprese, deve avvenire mediante bonifico bancario o postale dal quale risultino:

- il numero e la data della fattura (solo per gli interventi di riqualificazione energetica);
- la causale del versamento;
- il codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- il numero di partita IVA o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Sull'importo del bonifico al netto dell'iva, la banca o l'ufficio postale che ricevono l'accredito della somma a favore del beneficiario effettuano una ritenuta d'acconto dell'8%.

Le spese, che rilevano ai fini del calcolo delle detrazioni edilizie sono tutte quelle che afferiscono direttamente all'esecuzione degli interventi agevolati, ivi comprese quelle sostenute anche prima dell'inizio dei lavori, ad esempio per: la progettazione; l'acquisto dei materiali; l'effettuazione di perizie e sopralluoghi; l'iva, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e la dichiarazione di inizio lavori; gli oneri di urbanizzazione; lo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori; la tassa per l'occupazione di suolo pubblico per poter disporre dello spazio, insistente sull'area pubblica, necessario all'esecuzione dei lavori; gli altri eventuali costi strettamente correlati alla realizzazione degli interventi, nonché all'effettuazione degli adempimenti espressamente richiesti dalle leggi o dai relativi regolamenti attuativi per poter beneficiare della detrazione. Sono escluse le spese per l'eventuale corrispettivo corrisposto al General Contractor, per l'attività di mero coordinamento svolto.

Quando gli interventi vengono effettuati su parti comuni di edifici composti da più unità immobiliari, i tetti massimi di spese detraibili o detrazione fruibile vanno moltiplicati per il numero di unità immobiliari (ante intervento) che compongono l'edificio, al fine di determinare il tetto massimo di spesa detraibile o detrazione fruibile riferito all'edificio nel suo complesso. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, quale unità immobiliare si intende l'unità abitativa con le sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente.

Infine, si precisa che l'aliquota iva generalmente applicabile sugli interventi di ristrutturazione edilizia e di risparmio energetico è pari al 10%. Si applica l'aliquota ordinaria del 22% alle prestazioni rese dai professionisti (es. architetti), alla quota del valore dei beni significativi (es. gli infissi o i sanitari) che eccede il valore della prestazione dell'impresa di ristrutturazione e del materiale impiegato nell'intervento, nonché ai materiali acquistati direttamente dal beneficiario e all'acquisto di mobili.

14 gennaio 2022

studio verna società professionale
reparto di consulenza tributaria