

Montebelluna, 10 febbraio 2022

**DOTTORI COMMERCIALISTI
AVVOCATI**

MASSIMO TESSER
DOTT. COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

LUIGI SERRAGLIO
DOTT. COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

NICOLETTA GALLINA
DOTT. COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

PARTES LEGAL

STEFANO VECCHIATO
AVVOCATO

ANDREA ZAMPROGNO
AVVOCATO STABILITO
ABOGADO
PROCURATORE SPORTIVO FIFA

SILVIA FURLAN
AVVOCATO

ANGELA BRUNO
AVVOCATO

LEONARDO BRIAN
ABOGADO
(SEDE DI BARCELONA)

AREA COMMERCIALISTI

MICHELA ZANETTI
DOTT. AREA FISCALE

CARMEN TONELLO
RAG. AREA FISCALE

FRANCESCO FERRARESE
DOTT. AREA SOCIETARIA

ELENA TESSER
RAG. AREA CONTABILE

ALESSIA SCANDIUZZI
RAG. AREA CONTABILE

FEDERICA SPAGNOLO
RAG. AREA CONTABILE

ROMINA BISA
DOTT. AREA CONTABILE

AREA INTERNAZIONALIZZAZIONE

FLAVIA RAMELLA
EXPORT MANAGER

GIULIO GIAI
EXPORT MANAGER

GIOVANNI PECORARI
EXPORT MANAGER

AREA AMMINISTRATIVA

KATY MATTAROLLO
RAG. AREA AMMINISTRATIVA E
CONTABILE

AREA CUSTOMER SERVICE

MICHELA FENU
AREA CUSTOMER SERVICE

AREA SERVIZI

MARIKA BOLZONELLO
AREA SERVIZI

OF COUNSEL:

VITO PAPA
DOTT. MARKETING STRATEGICO
(SEDE DI TREVISO)

BONUS EDILIZI 2022

Gentili Clienti,
riprendiamo l'esame della Legge Finanziaria 2022 (L. 234/2021) analizzando le conferme e le novità riguardanti le detrazioni previste per le spese attinenti agli interventi edilizi.

DETRAZIONE DEL 110% - commi 28 e 43

RATEAZIONE DETRAZIONE SPETTANTE - comma 28, lett. a), c) e d)

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'1.01.2022.

La rateazione in 4 quote annuali è prevista anche 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".

IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI - comma 28, lett. c)

La nuova disposizione relativa all'installazione di impianti solari fotovoltaici, oltre a prevedere la rateazione in 4 quote annuali sopra evidenziata:

- conferma l'importo massimo di spesa agevolabile di € 48.000 e comunque di € 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto.

Resta applicabile il limite di € 1.600 per ogni kW di potenza nominale;

- dispone che per individuare la percentuale di detrazione spettante, trattandosi di intervento "trainato", va fatto riferimento alla percentuale di detrazione prevista per l'intervento "trainante" che varia in base all'anno di sostenimento della spesa.

C.D. "COLONNINE DI RICARICA" VEICOLI ELETTRICI - comma 28, lett. d)

È confermato che rientra tra gli interventi "trainati" da interventi di riqualificazione energetica "trainanti" l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, c.d. "colonnine di ricarica. Per quanto riguarda:

- l'importo massimo della spesa agevolabile è confermato il limite di:
 - € 2.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari di edifici plurifamiliari, funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno;
 - € 1.500 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installano fino a 8 colonnine;
 - € 1.200 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installano più di 8 colonnine;

fermo restando che l'agevolazione va riferita a una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare;

- la percentuale di detrazione spettante, trattandosi di intervento "trainato", va fatto riferimento alla percentuale di detrazione prevista per l'intervento "trainante" che, varia in base all'anno di sostenimento della spesa.



PROROGA TERMINI SOSTENIMENTO SPESE AGEVOLABILI - comma 28, lett. e), f) e g)

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;
- per gli interventi "trainanti" effettuati dagli Istituti autonomi case popolari (IACP) / enti assimilati:
 - è già previsto che la detrazione è applicabile alle spese sostenute fino al 31.12.2022 e, qualora alla data del 31.12.2022 i lavori siano stati effettuati per almeno il 60% dell'intervento complessivo, la detrazione del 110% spetta per le spese sostenute fino al 30.6.2023;
 - ora la norma dispone che nel caso in cui alla data del 30.6.2023 i lavori siano stati effettuati per almeno il 60% dell'intervento complessivo, la detrazione del 110% spetta per le spese sostenute fino al 31.12.2023.

E' disposta l'estensione dell'agevolazione prevista per gli IACP / enti assimilati anche alle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per gli immobili posseduti ed assegnati ai soci, che pertanto possono fruire della detrazione del 110% per le spese sostenute dall'1.1.2022 al 30.6.2023 / 31.12.2023 alle condizioni sopra riportate.

Il nuovo comma 8-quater dispone che quanto sopra trova applicazione anche con riferimento agli interventi "trainati" dagli interventi "trainanti" richiamati dal comma 8-bis.

INTERVENTI IN COMUNI COLPITI DA EVENTI SISMICI DEL 2009 - comma 28, lett. f)

Il nuovo comma 8-ter all'art. 119 dispone che nei Comuni colpiti da eventi sismici verificatisi dall'1.4.2009 con dichiarazione dello stato di emergenza, per i casi disciplinati dal comma 8-bis, la detrazione è riconosciuta nella misura del 110% per le spese sostenute entro il 31.12.2025:

- per gli interventi di risparmio energetico "trainanti" di cui al comma 1-ter dell'art. 119 "per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione";



- con la maggiorazione del 50% del limite di spesa agevolabile di cui al comma 4-ter dell'art. 119;
- per gli interventi di riduzione del rischio sismico di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'art. 16, DL n. 63/2013 come stabilito dal comma 4-quater dell'art. 119, "per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione".

ASSEVERAZIONE CONGRUITÀ DELLE SPESE - comma 28, lett. i) e l)

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, ed 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, con apposito decreto dal Ministero della Transizione Ecologica.
- 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;
 - rientranti nel c.d. "bonus facciate";
 - di recupero edilizio di cui all'art. 16-bis, comma 1, TUIR.

VISTO DI CONFORMITÀ PER DETRAZIONE IN DICHIARAZIONE - comma 28, lett. h)

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.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA "ORDINARIA" - comma 37, lett. a)

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, di cui all'art. 1, commi da 344 a 347, Finanziaria 2007 per poter fruire della detrazione del 65% - 50%.

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%.

Tali proroghe, congiuntamente a quelle riguardanti gli interventi di ristrutturazione edilizia, 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.



RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO "ORDINARIO"- comma 37, lett. b)

E' 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 dell'art. 16-bis su edifici nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3 adibiti ad abitazione o attività produttive.

Risultano prorogate alla stessa data (31.12.2024) anche:

- le detrazioni di cui ai commi 1-quater e 1-quinqies 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;
- la 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.

"BONUS MOBILI" - comma 37, lett. b)

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 (era di € 10.000 per il 2020 e di € 16.000 per il 2021);
 - € 5.000 per il 2023 e 2024;

Si ricorda che fruire dell'agevolazione è indispensabile realizzare una ristrutturazione edilizia e 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" - comma 38

Il c.d. "bonus verde", ossia la detrazione del 36%, su una spesa massima di € 5.000 per unità immobiliare ad uso abitativo, da ripartire in 10 anni, 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" - comma 39

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 – comma 42

Nel nuovo art. 119-ter (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.

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

Per tali interventi il soggetto che sostiene le relative spese può scegliere di optare per lo sconto in fattura / cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

OPZIONE SCONTO IN FATTURA / CESSIONE DEL CREDITO - comma 29

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, è confermata la possibilità di esercitare l'opzione per gli interventi di cui al comma 2 del citato art. 121, per le spese sostenute:

- fino al 2024, per gli interventi con detrazione "ordinaria" (recupero del patrimonio edilizio, riqualificazione energetica e bonus verde);
- fino al 2025, per gli interventi di cui al citato art. 119 per i quali spetta la detrazione del 110%.

Solo per l'anno 2022 l'opzione può avvenire per:

- gli interventi per la realizzazione di autorimesse / posti auto pertinenziali;
- gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche sugli edifici già esistenti.

NUOVI LIMITI DI CESSIONE DEL CREDITO

Il Decreto Sostegni-ter dispone che per gli interventi edilizi agevolati di cui al comma 2 e relativamente alle spese sostenute dal 2020 al 2024, è ancora possibile esercitare l'opzione, ma con una limitazione importante:



- per lo sconto sul corrispettivo anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi, e da questi recuperato sotto forma di credito di imposta, quest'ultimo è cedibile dagli stessi ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, ma senza facoltà di successiva cessione;
- per la cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, non è riconosciuta facoltà di successiva e ulteriore cessione.

Con un comunicato stampa del 03.02.2022, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che "i crediti che – alla data del 7 febbraio 2022 – sono stati già oggetto di sconto in fattura o cessione del credito, possono essere oggetto di una ulteriore e sola cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari. Tutto ciò a patto che, prima del 7 febbraio 2022, sia stata trasmessa la comunicazione all'Agenzia delle entrate, a prescindere dal numero di cessioni avvenute prima di questa data."

A seguito di queste limitazioni lo scenario può essere riepilogato come di seguito:

- esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura con comunicazione trasmessa all'Agenzia delle Entrate fino al 06.02.2022. Il fornitore che ha concesso lo sconto potrà, previa accettazione del relativo credito:
 - utilizzarlo in compensazione con il modello F24;
 - cederlo ad un altro soggetto, compreso l'istituto di credito e l'intermediario finanziario, che potrà, a sua volta, utilizzarlo in compensazione ovvero cederlo ad altro soggetto. In quest'ultimo caso, però, il credito non sarà più cedibile ulteriormente;
- esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura con comunicazione trasmessa all'Agenzia delle Entrate dal 07.02.2022. Il fornitore che ha concesso lo sconto potrà, previa accettazione del relativo credito:
 - utilizzarlo in compensazione con il modello F24;
 - cederlo ad un altro soggetto, compreso l'istituto di credito e l'intermediario finanziario, che potrà solo utilizzarlo in compensazione, non essendo più possibile una ulteriore cessione;
- esercizio dell'opzione per la cessione del credito con comunicazione trasmessa all'Agenzia delle Entrate fino al 06.02.2022. Il cessionario del credito potrà, previa accettazione del relativo credito:
 - utilizzarlo in compensazione con il modello F24;
 - cederlo ad un altro soggetto, compreso l'istituto di credito e l'intermediario finanziario, che potrà solo utilizzarlo in compensazione, non essendo più possibile una ulteriore cessione;
- esercizio dell'opzione per la cessione del credito con comunicazione trasmessa all'Agenzia delle Entrate dal 07.02.2022. Il cessionario del credito, previa accettazione del relativo credito, potrà soltanto utilizzarlo in compensazione con il modello F24, non essendo più cedibile ulteriormente.

Sempre con il comunicato del 03.02.2022, l'Agenzia delle Entrate:

- ha prorogato dal 07.02.2022 al 17.02.2022 il termine prima del quale devono essere inviate le comunicazioni per le opzioni relative agli interventi agevolabili per il 2020, 2021 e 2022 per poter applicare la disciplina transitoria;
- ha disposto che l'opzione riguardante detrazioni derivanti da spese sostenute nel 2021, nonché la cessione delle rate residue non fruitive delle detrazioni riferite alle spese sostenute nel 2020, la comunicazione deve essere trasmessa entro il 07.04.2022 anziché il 16.03.2022.



VISTO DI CONFORMITA' E ATTESTAZIONE CONGRUITA'

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

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 adempimenti non sono richiesti:

- per le opere classificate "di edilizia libera";
- 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". Per questi ultimi, pertanto, il visto di conformità e l'attestazione della congruità delle spese sono richiesti a prescindere dall'importo e dal tipo di intervento eseguito.

CONTROLLI

Con l'introduzione del nuovo art. 122-bis al DL n.34/2020 è previsto il rafforzamento delle misure di controllo, anche preventivo, da parte dell'Agenzia delle Entrate, per verificare l'effettiva spettanza della detrazione nonché il sussistere delle condizioni per poter optare per lo sconto in fattura / cessione del credito.

Qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, con riguardo alla quale sono state esercitate le opzioni che l'hanno "trasformata" in credito d'imposta utilizzabile in compensazione dal fornitore o dal cessionario, oppure da questi cedibile a terzi con possibilità di cessioni ulteriori, l'Agenzia delle Entrate provvede al recupero dell'importo non spettante nei confronti dei soli soggetti beneficiari della detrazione, fermo restando che, in presenza di concorso nella violazione, si determina la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari.

Lo Studio rimane a disposizione per informazioni e chiarimenti.

STUDIO PARTES SRL