



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O

MANOVRA DI BILANCIO: SUPERBONUS E AGEVOLAZIONI CASA LEGGE N. 234 30/12/2021

PATRIZIA OTTINO

13/01/2022

La **Legge 30 dicembre 2021, n. 234** (Legge di Bilancio 2022) pubblicata sulla G.U. il 31/12/2021 e in vigore dal 01/01/2022, ha prorogato e modificato i bonus fiscali legati all'edilizia.

Oltre all'aver inglobato dei contenuti del decreto anti-frode 157/2021 e del decreto 209/2021 (misure urgenti finanziarie e fiscali), tante sono state le novità; in particolare:

L'art. 1 comma 29 Legge n. 234/2021 **PROROGA LA POSSIBILITA' DI OPTARE PER CESSIONE CREDITO O SCONTO IN FATTURA**, (art, 121 DL 34/2020) alle spese sostenute negli anni **2022, 2023, 2024 e 2025**.

Quindi le spese relative agli interventi previsti dal comma 2 dell'art, 121 del DL 34/2020 sostenute negli anni dal 2020 al 2025, possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante;

- Per il c.d. “sconto sul corrispettivo”;
- Per la cessione della detrazione.



In **aggiunta**, è stabilito **che è possibile optare per la cessione/sconto per:**

- Gli interventi volti all'eliminazione delle **BARRIERE ARCHITETTONICHE**, di cui all'art. 119-ter del DL 34/2020, CHE CONSENTONO DI **BENEFICIARE** della nuova detrazione IRPEF del 75%;
- Gli interventi relativi alla realizzazione di **AUTORIMESSE O POSTI AUTO PERTINENZIALI**, anche a proprietà comune, che ai sensi dell'art. 16-bis comma 1 lett. d) del TUIR beneficiano della detrazione IRPEF del 50%.

Ai sensi dell'art. 121 c, 1 e 7-bis del DL.34/2020, così come modificato dall'art. 1 comma 29 della Legge n. 234/2021, inoltre, limitatamente alle spese per gli interventi di cui all'art. 119 – **SUPERBONUS AL 110%** - le opzioni per lo sconto in fattura o per la cessione del credito possono essere esercitate relativamente a spese sostenute **dal 01.01.2022 al 31.12.2025**

SUPERBONUS

110% sino a 31.12.2023 da ripartirsi in 4 quote annuali costanti:

per gli interventi effettuati **dai condomini e dalle persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio d'impresa, arte o professione con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un **unico proprietario** o in comproprietà da più persone fisiche, 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**.

70% per le spese sostenute nell'anno 2024

65% per le spese sostenute nell'anno 2025

La proroga vale anche per le organizzazioni non lucrative di utilità sociale, le organizzazioni di volontariato e le associazioni di promozione sociale iscritte negli appositi registri.

110% sino al 31.12.2022 da ripartirsi in 4 quote costanti

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 a condizione che al 30 giugno siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento** complessivo. Quindi è stato **eliminato il limite ISEE dei 25.000** euro che era stato previsto inizialmente.



110% sino al 31.12.2023 da ripartirsi in 4 quote costanti

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, ovvero 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.**

La **proroga del superbonus riguarda anche gli “interventi trainati” eseguiti congiuntamente a quelli «trainanti»**, quindi vi è stato un riallineamento delle scadenze tra gli interventi trainanti e quelli trainati.

il **visto di conformità**, già necessario in caso di utilizzo del superbonus mediante cessione del credito o sconto in fattura, **diventa necessario anche nell'ipotesi di fruizione della detrazione nella dichiarazione dei redditi**, tranne quando questa è presentata direttamente dal contribuente, sfruttando la precompilata predisposta dall'Agenzia delle entrate, ovvero tramite il sostituto d'imposta che presta assistenza fiscale.



Per la congruità dei prezzi, occorre fare riferimento, oltre ai prezzi individuati dal decreto Mise 6 agosto 2020, anche ai valori massimi stabiliti, per talune categorie di beni, con decreto della Transizione ecologica, da adottare entro il 9 febbraio 2022

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 per gli incentivi fiscali di cui ai commi 1-ter, 4-ter e 4-quater del citato articolo 119 del “decreto Rilancio” spetta, in tutti i casi disciplinati dal comma 8-bis, per le spese sostenute **fino al 31 dicembre 2025**, nella misura del 110%.**

31.12.2024

Ecobonus, il bonus ristrutturazione (o bonus casa), il sisma bonus, il bonus facciate, il bonus mobili e il bonus verde.

- **ECO-BONUS**

per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (“ecobonus” ordinario del 50 o 65% a seconda del tipo di lavoro ed “ecobonus parti comuni” del 70-75% ovvero dell’80-85% in caso di opere finalizzate anche alla riduzione del rischio sismico)

- **BONUS RISTRUTTURAZIONI**

- Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (“bonus ristrutturazioni” del 50% su una spesa massima di 96mila euro per unità immobiliare).

- Tra questi, **gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali**, anche a proprietà comune che, ai sensi dell’art. 16 16-bis, comma 1 lett. D) del TUIR beneficiano della detrazione IRPEF al 50%. A tal riguardo, mancando una specifica disposizione, potrebbe essere possibile optare, per le sostenute dal 1^a gennaio 2022. Si attendono chiarimenti.



- **SISMA BONUS**

- **Per l'adozione di misure antisismiche e l'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica degli edifici ("sisma bonus" in tutte le sue diverse declinazioni, 50%, 70-80%, 75-85%), incluso quello spettante a chi acquista nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3, realizzati mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici;**

- **BONUS FACCIATE**

Estesa al 2022 la detrazione, ridotta però dal 90 al 60%, per le spese relative a interventi, inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B;

- **BONUS MOBILI**

Per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici destinati all'arredo degli immobili oggetto di ristrutturazione, iniziata a partire dal 1^a gennaio dell'anno precedente a quello dell'acquisto: 50% su un massimo di spesa di 10.000 euro per il 2022 e 5.000 euro per gli anni 2023 e 2024.

- **BONUS VERDE**

Prorogata fino al 2024 la detrazione del 36% delle spese sostenute, nel limite annuale di 5mila euro ad appartamento, per la “sistemazione a verde” di aree scoperte di immobili privati a uso abitativo, di pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e pozzi nonché per realizzare coperture a verde e giardini pensili. Spetta anche per gli interventi sulle parti comuni esterne degli edifici condominiali, nel tetto di 5mila euro per unità abitativa.

Per questi ultimi due non è prevista la possibilità di optare per lo sconto in fattura o cessione credito. Solo la detrazione diretta in 10 quote annuali. Così come per l'installazione delle colonnine ricarica mezzi elettrici, al di fuori del Superbonus, che beneficiano di contributo in conto capitale pari al 40%.

Eliminazione Barriere architettoniche

La novità è contenuta nel comma 42 dell'articolo 1 della Legge di Bilancio 2022 (legge 234/2021), che ha inserito nel DI 34/2020 ("decreto Rilancio") un nuovo articolo 119-ter, rubricato "Detrazione per gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche".

i bonus in vigore fino al 2021

Un intervento che fino al 31 dicembre 2021 godeva di due differenti agevolazioni fiscali di cui alle seguenti norme:

- art. 16-bis, comma 1, lettera e) del d.P.R. n. 917/1986 (TUIR), il bonus 36%, con massimale di spesa di 48.000 euro che può essere utilizzato con una aliquota del 50% e un massimale di 96.000 euro; Il bonus 50% con 96.000 euro di massimale può essere utilizzato fino al 31 dicembre 2024, poi torna al 36% con massimale di 48.000 euro
- art. 119, commi 2 e 4 del D.L. n. 34/2020 (Decreto Rilancio), il superbonus 110% nel caso l'intervento sia realizzato congiuntamente ad uno degli interventi trainanti di ecobonus 110% o sismabonus 110%.

MANOVRA DI BILANCIO LEGGE N. 234/2021: SUPERBONUS E AGEVOLAZIONI CASA

Il bonus 110% come intervento trainato ha diverse scadenze che seguono gli interventi trainanti per i diversi soggetti beneficiari e quindi:

- per i beneficiari di cui al comma 9, lettera a) del Decreto Rilancio (**condomini** ed edifici plurifamiliari da u a 4 u.i. autonomamente accatastate con **unico** o più proprietari persone fisiche) e di cui alla lettera d-bis) del Decreto Rilancio (organizzazioni non lucrative di utilità sociale, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale) la scadenza del bonus 110% arriva **al 31 dicembre 2023**, poi diminuisce progressivamente fino al 2025:
 - **70% per il 2024;**
 - **65% per il 2025;**
- per i soggetti di cui alla lettera b), **persone fisiche proprietari d edifici unifamiliari**, è prevista una proroga al 31 dicembre 2022 ma a patto che **al 30 giugno 2022 sia completato il 30% dell'intervento;**
- per i soggetti di cui alla lettera c) e d), **IACP** e cooperative di abitazione a proprietà indivisa, resta la proroga **al 31 dicembre 2023 ma a patto che al 30 giugno 2023 sia completato il 60% dell'intervento.**

Nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, il superbonus potrà essere utilizzato per le spese sostenute entro **il 31 dicembre 2025.**



Barriere architettoniche: il nuovo bonus 75%

SOLO PER LE SPESE SOSTENUTE DAL 1° GENNAIO AL 31 DICEMBRE 2022.

La disposizione ora introdotta riconosce ai contribuenti – senza fare alcuna distinzione tra soggetti Irpef e soggetti Ires –

- una detrazione dall'imposta lorda sui redditi in misura pari al 75% delle spese sostenute nel 2022 per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti, cioè iscritti in catasto o per i quali è stata presentata richiesta di accatastamento; pertanto,**
- non sono agevolabili le opere, pur effettuate a quello scopo, riguardanti, però, immobili di nuova costruzione.**

MANOVRA DI BILANCIO LEGGE N. 234/2021: SUPERBONUS E AGEVOLAZIONI CASA

Il bonus **spetta anche per gli interventi di automazione** degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonché, in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.

Per essere ammessi all'agevolazione fiscale, gli interventi devono rispettare i **requisiti previsti dal regolamento del ministro dei Lavori pubblici** in materia di prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità' degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche ([Dm 236/1989](#)).

La detrazione che può essere utilizzata:

- direttamente in dichiarazione dei redditi in 5 quote annuali di pari importo;
- mediante le opzioni alternative (sconto in fattura e cessione del credito) di cui all'art. 121 del Decreto Rilancio.
- Proprio per questo motivo, all'art. 121, comma 2 è stata aggiunta la lettera f-bis) "superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art. 119-ter del Decreto Rilancio."

Bonus 75% e Barriere architettoniche: il calcolo dei limiti di spesa

La detrazione spetta nella misura del 75% delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:

- **euro 50.000** per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- **euro 40.000** moltiplicati per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari;
- **euro 30.000** moltiplicati per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari.

- **Stessa detrazione del 75% può essere applicata per gli interventi di automazione** degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonché, in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito



Bonus 75% e Barriere architettoniche: i requisiti da rispettare

Per avere accesso a questa detrazione, è previsto il rispetto dei requisiti minimi previsti dal regolamento di cui al [decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236](#). Allo scopo ricordiamo anche le seguenti norme:

- la [Legge 9 gennaio 1989, n. 13](#) recante "*Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati* (testo aggiornato e coordinato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 23/06/1989, n. 145 - S.O. n. 47);
- la [Circolare Ministro dei lavori pubblici 22 giugno 1989, n. 1669/U.L.](#) recante "Circolare esplicativa della Legge 9 gennaio 1989, n. 13" (Gazzetta Ufficiale 23/06/1989, n. 145 - S.O. n. 47).

DECRETO ANTI-FRODE

Sancita l'abrogazione del DI 157/2021, i cui contenuti (misure urgenti per il contrasto alle frodi nel settore delle agevolazioni fiscali ed economiche) sono stati trasfusi nei commi da 28 a 36 della legge di bilancio. Restano validi gli atti e i provvedimenti adottati e sono fatti salvi gli effetti prodottisi e i rapporti giuridici sorti sulla base di quel decreto.

CONTROLLO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Riproposti i contenuti dell'articolo 3 dell'abrogato DI 157/2021 sui poteri dell'Agenzia delle entrate nell'ambito dei controlli su superbonus, sconto in fattura e cessione del credito nonché sulle agevolazioni e i contributi a fondo perduto erogati per l'emergenza Covid-19.

Riconosciuta all'Agenzia delle entrate la possibilità di 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 (si tratta della norma già contenuta nell'articolo 2 del DI 157/2021, ora abrogato)

VISTO DI CONFORMITA'

Introdotta l'obbligo del visto di conformità anche in caso di opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura in relazione a **lavori edilizi diversi da quelli ammessi al superbonus** nonché l'obbligo di asseverazione della congruità di prezzi;

ne sono **esclusi gli interventi di “edilizia libera” e quelli di importo complessivo non superiore a 10mila euro**, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio, tranne gli interventi relativi al bonus facciate.

Tra le **spese detraibili rientrano anche quelle sostenute per il rilascio del visto di conformità, delle asseverazioni e delle attestazioni.**

GRAZIE

infosuperbonus@odcec.mi.it

