

## **Bonus Edilizi 2022**

### **Detrazione per abbattere le barriere architettoniche**

Con la legge di Bilancio 2022, l'articolato quadro dei bonus edilizi si è arricchito della nuova agevolazione per abbattere le barriere architettoniche.

Si tratta di una detrazione dall'imposta sui redditi lorda (sino a concorrenza del suo ammontare) pari al 75% delle spese sostenute (e documentate) dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022 per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti.

Danno diritto alla detrazione anche gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche. In caso di sostituzione dell'impianto, sono ammesse anche le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.

Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi devono rispettare i requisiti previsti dal decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 236/1989.

La spesa massima detraibile è pari a:

- 50.000 euro 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;
- 40.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari;
- 30.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari.

Il bonus può essere fruito direttamente nella dichiarazione dei redditi in 5 quote annuali. In alternativa è possibile lo sconto in fattura o la cessione del credito.

### **Bonus facciate**

Il 2022 segna una nuova fase per il bonus facciate, prorogato dalla legge di Bilancio solo per un anno, ma con un'aliquota notevolmente più bassa rispetto al 2021.

Per le spese sostenute nel 2022, infatti, la misura della detrazione (Irpef/Ires) passa dal 90% al 60%.

Confermati, invece, tutti gli altri aspetti della disciplina.

Il bonus spetta per interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti (di qualsiasi categoria catastale, compresi gli immobili strumentali) ubicati in zona A o B, individuate dal decreto ministeriale n. 1444/1968, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

Lo sconto può essere fruito per gli interventi sull'involucro esterno visibile dell'edificio, vale a dire sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno). Esclusi invece gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, se non visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico (quali superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, tranne quelle visibili dalla strada).

## **Bonus mobili**

Nel 2022 cambia anche il bonus mobili. La legge di Bilancio 2022 ha confermato lo sconto fino al 2024, ma ne ha ridotto la spesa massima ammissibile. L'importo complessivo massimo di spesa ammessa al bonus scende dai 16.000 euro del 2021 a 10.000 euro nel 2022 e a 5.000 euro nel 2023 e 2024.

La detrazione (Irpef) spetta per le spese sostenute per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla classe A per i forni, E per le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie, F per i frigoriferi e i congelatori, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica. I mobili e gli elettrodomestici dovranno essere finalizzati all'arredo di un immobile oggetto di ristrutturazione.

Il bonus - pari al 50% delle spese ammissibili, da ripartire tra gli aventi diritto in 10 quote annuali di pari importo - dovrà essere correlato a interventi di recupero del patrimonio edilizio 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, ovvero siano iniziati nell'anno precedente a quello dell'acquisto e proseguiti in detto anno, il limite di spesa (pari a 10.000 euro nel 2022 e a 5.000 euro nel 2023 e 2024) deve essere 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 sono computate indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione che fruiscono delle detrazioni.

## **Superbonus 110%**

Il 2022 vedrà ancora come protagonista principale il superbonus 110%. La legge di Bilancio 2022 ha riscritto il calendario delle scadenze.

In particolare, vengono individuate le seguenti tempistiche:

1) per gli interventi effettuati dai condomini, dalle persone fisiche proprietarie (o comproprietarie) di edifici composti fino a 4 unità immobiliari e da ONLUS, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale, compresi gli interventi effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio interamente posseduto: la scadenza è fissata al 31 dicembre 2025, ma la maxidetrazione al 110% è confermata solo per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023, per scendere al 70% per le spese sostenute nell'anno 2024 e al 65% per le spese sostenute nell'anno 2025;

2) per gli interventi effettuati dagli IACP ed enti equivalenti, compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso edificio, e dalle cooperative a proprietà indivisa (detrazione al 110%): il superbonus 110% scade il 30 giugno 2023, con possibilità di arrivare fino al 31 dicembre 2023 se alla data del 30 giugno 2023 sono stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo;

3) per gli interventi effettuati su unità immobiliari dalle persone fisiche: il superbonus spetta per le spese sostenute fino alla data del 30 giugno 2022, con possibilità di arrivare fino al 31 dicembre 2022, se alla data del 30 giugno 2022 sono stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo;

4) per gli interventi effettuati dalle associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c), del D.Lgs. n. 242/1999, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi: il superbonus 110% si ferma il 30 giugno 2022.

### **Bonus “minori”**

Per tutti gli altri bonus minori, la legge di Bilancio 2022 ne prevede la proroga fino al 2024. Quindi, anche nel 2022 (e fino al 31 dicembre 2024), per la detrazione Irpef per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (di cui all'articolo 16-bis del TUIR) è confermata l'aliquota potenziata al 50% (anziché al 36%), con limite di spesa a 96.000 euro (anziché 48.000 euro). Nel 2022 (e fino al 31 dicembre 2024) resta anche l'ecobonus “ordinario” al 50-65-70-75% e il sisma bonus “ordinario” (anche acquisti) al 50-70-75-80-85%.

Confermato inoltre il bonus unico 80-85% per gli interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica.

Nel 2022 (e fino al 31 dicembre 2024) si potrà fruire anche del bonus verde, la detrazione Irpef del 36% per interventi di cura, ristrutturazione e irrigazione del verde privato.

### **Credito di imposta per il sistema di filtraggio dell'acqua**

Anche nel 2022 e nel 2023 sarà possibile fruire del credito d'imposta per l'acquisto di sistemi di filtraggio, mineralizzazione, raffreddamento e addizione di anidride carbonica alimentare E290 e miglioramento qualitativo delle acque per consumo umano erogate da acquedotti, previsto dall'articolo 1, commi da 1087 a 1089 della legge di Bilancio 2021.

Il beneficio spetta nella misura del 50% delle spese sostenute, fino ad un ammontare complessivo non superiore a:

1.000 euro per ciascun immobile, per le persone fisiche;

- 5.000 euro per ogni immobile adibito all'attività commerciale o istituzionale, per gli esercenti attività d'impresa, arti e professioni e gli enti non commerciali.

### **Bonus colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici**

Con il 2022, invece, esce di scena la detrazione (IREF e IRES) del 50% per l'acquisto e l'installazione di infrastrutture di ricarica di veicoli elettrici, di cui all'art. 16-ter del D.L. n. 63/2013.

Pertanto, se le spese non fanno parte di un intervento trainato dal superbonus 110%, l'agevolazione può essere fruita limitatamente alle spese sostenute fino al 31 dicembre 2021.

### **Cessione del credito fiscale, sconto in fattura**

Chi conosce il superbonus 110% sa che nella stragrande maggioranza dei casi i beneficiari utilizza questa detrazione mediante le opzioni alternative (sconto in fattura e cessione del credito) previste dall'art. 121 del Decreto Legge n. 34/2020 (Decreto Rilancio). Proprio per questo motivo, l'estensione del visto di conformità e dell'asseverazione di congruità delle spese sostenute non ha inciso particolarmente.

L'art. 121 del Decreto Rilancio ha, però, esteso sconto in fattura e cessione del credito ad altri bonus fiscali e più precisamente:

- ad ecobonus, bonus casa e sismabonus ordinari;
- al bonus facciate;
- al bonus ordinario previsto per gli impianti fotovoltaici e le colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

Il Decreto anti-frode, nella fretta di porre un freno alle tante truffe individuate dall'Agenzia delle Entrate, ha esteso i due sistemi di controllo previsti per il superbonus (visto e asseverazione delle spese) ai suddetti bonus minori. Dal 12 novembre 2021, anche chi ha sostituito una caldaia spendendo poche migliaia di euro, chi ha ristrutturato l'appartamento o chi vuole restaurare la facciata di un edificio, nel caso si opti per sconto in fattura e cessione del credito per la fruizione delle relative detrazioni, dovrà produrre:

- il visto di conformità per l'attestazione della sussistenza della documentazione di accesso al relativo bonus;
- l'asseverazione di congruità delle spese sostenute.

Le spese per il visto di conformità e per il rilascio dell'asseverazione di congruità potranno rientrare nel massimale di spesa di tutti i bonus edilizi. In secondo luogo, aspetto decisamente più importante, fatta esclusione per il superbonus e per il bonus facciate è stato previsto un tetto massimo entro il quale non sarà più necessario produrre questa documentazione.

I piccoli cantieri sotto i 10.000 euro non avranno più bisogno di visto e di asseverazione di congruità, sia che il relativo bonus venga utilizzato in dichiarazione dei redditi che nel caso di opzioni alternative.

le spese per il visto di conformità e per il rilascio dell'asseverazione di congruità potranno rientrare nel massimale di spesa di tutti i bonus edilizi. In secondo luogo, aspetto decisamente più importante, fatta esclusione per il superbonus e per il bonus facciate è stato previsto un tetto massimo entro il quale non sarà più necessario produrre questa documentazione.

I piccoli cantieri sotto i 10.000 euro non avranno più bisogno di visto e di asseverazione di congruità, sia che il relativo bonus venga utilizzato in dichiarazione dei redditi che nel caso di opzioni alternative.