

## **LEGGE DI BILANCIO 2022 – DETRAZIONI EDILIZIE**

La legge di bilancio 2022 approvata in data 30 dicembre 2021 e pubblicata nel supplemento ordinario n. 49 alla “Gazzetta Ufficiale”, n. 310 del 31 dicembre 2021, ha introdotto per gli attuali bonus edilizi vigenti alla data del 31 dicembre 2021 una generalizzata proroga fino a tutto il 31 dicembre 2024.

In particolare, è disposta la possibilità di fruire fino a tutto il 2024 delle seguenti detrazioni:

- **ristrutturazioni edilizie:** norma a regime di cui all’art. 16 bis del TUIR la proroga in questo caso riguarda il mantenimento fino a tutto il 31 dicembre 2024 dell’aliquota di detraibilità potenziata nella misura del 50% anziché del 36% come previsto dalla norma a regime;
- **sismabonus:** relativamente a tutte le tipologie di detrazioni per interventi (50%, 70-80% e 75-85%) ivi compreso anche il cosiddetto “sismabonus acquisti” spettante agli acquirenti degli immobili di cui al comma 1-septies;
- **bonus mobili:** relativamente all’acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), se destinati ad arredare un immobile oggetto di ristrutturazione ma con un limite di spesa ridotto che scende da euro 16.000,00= ad euro 10.000,00=;
- **ecobonus:** gli interventi di riqualificazione energetica sono prorogati in tutte le casistiche previste al 31 dicembre 2021 e relative aliquote sia, quindi, al 50/65%, sia al 70-75% del cosiddetto “ecobonus parti comuni”, ivi comprese le detrazioni 80/85% previste nei casi in cui vengano realizzati congiuntamente interventi validi sia ai fini ecobonus che sismabonus;
- **bonus verde:** prorogata anche la detrazione del 36% per le spese sostenute per la sistemazione a verde di casa e condominio con il tetto massimo di spesa di euro 5.000,00= per unità immobiliare per una detrazione in 10 anni di rate annuali di pari importo.

Non sono stati invece ricompresi nella sopra illustrata proroga al 31 dicembre 2024 le seguenti detrazioni:

- superbonus;
- bonus facciate;
- bonus colonnine di ricarica dei veicoli elettrici.

Con riferimento al **superbonus** si ricorda che il DL n. 59 del 6 maggio 2021 convertito con modificazioni dalla Legge n. 101 del 1 luglio 2021 aveva già introdotto uno slittamento dei termini stabilendo le seguenti scadenze:

- condomini: 31 dicembre 2022 è stabilita una unica scadenza senza possibilità di prolungamenti;
- edifici unifamiliari: 30 giugno 2022 data di scadenza prevista per la fruizione del superbbonus da parte delle persone fisiche per interventi su edifici unifamiliari;



Via Cola di Rienzo 212 - 00192 Roma • Tel 06/3214963 - 3215399 • Fax 06/3217165 • Codice Fiscale 04846741009 • [www.anacit.it](http://www.anacit.it) • [anaci@anaci.it](mailto:anaci@anaci.it)

Sede Nazionale\_

### IL C.S.N. Centro Studi Nazionale

- edifici di proprietà di un singolo soggetto: 30 giugno 2022 relativamente ai soggetti privati per interventi effettuati su edifici di proprietà di una singola persona fisica o più persone ma in comunione indivisa con massimo 4 unità immobiliari. Se però alla suddetta data del 30 giugno 2022 saranno stati effettuati lavori per almeno il 60% del totale, allora il termine è prolungato di ancora di 6 mesi, ovvero fino al 31 dicembre 2022.
- IACP ed enti analoghi: 30 giugno 2023. Se però alla suddetta data del 30 giugno 2023 saranno stati effettuati lavori per almeno il 60% del totale, allora il termine è prolungato di ancora di 6 mesi, ovvero fino al 31 dicembre 2023.

La legge di bilancio 2022, partendo da quanto sopra, riscrive le suddette scadenze stabilendo la seguente scaletta temporale:

- per gli interventi effettuati da **condomini**, oppure da persone fisiche che possiedono per intero l'edificio oggetto degli interventi (il quale può essere composto al massimo da quattro unità immobiliari); da persone fisiche, su unità immobiliari site all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio interamente posseduto oggetto degli interventi sopra indicati quale "interventi trainati"; da Onlus, organizzazioni di volontariato o associazioni di promozione sociale:
  - o aliquota del 110% per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2023;
  - o aliquota del 70% per le spese sostenute nel 2024;
  - o aliquota del 65% per le spese sostenute nel 2025.
- per gli interventi effettuati da **IACP** ed "enti equivalenti" e dalle cooperative edilizie a proprietà indivisa, a condizione che alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo:
  - o aliquota del 110% per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2023;
- per gli interventi effettuati da **persone fisiche su edifici unifamiliari**, unità immobiliari "indipendenti e autonome", o comunque unità immobiliari non ubicate in edifici sulle cui parti comuni stanno venendo effettuati interventi "trainanti" ai fini del superbonus, a condizione che alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo:
  - o aliquota del 110% per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2022.

Con riferimento al **bonus facciate**, viene estesa la fruibilità di detta agevolazione a tutto il 31 dicembre 2022 con una riduzione dell'aliquota di detraibilità che scende dal 90% al 60%.

Non è stata invece prevista alcuna proroga per il bonus **colonnine** per la ricarica di veicoli elettrici. Pertanto, le relative spese sostenute dopo il 31 dicembre 2021 potranno fruire del superbonus solo in caso sussistano le condizioni per essere considerate quale intervento "trainato" nell'ambito di un intervento superbonus 110%.

Per quanto concerne invece la possibilità di ricorrere alla **cessione del credito o allo sconto in fattura**, di cui all'art. 121 del Decreto Rilancio, la legge di bilancio 2022 prevede quanto segue:

La storia di ANACI inizia da qui





Via Cola di Rienzo 212 - 00192 Roma • Tel 06/3214963 - 3215399 • Fax 06/3217165 • Codice Fiscale 04846741009 • [www.anacit.it](http://www.anacit.it) • [anaci@anaci.it](mailto:anaci@anaci.it)

Sede Nazionale\_

### IL C.S.N. Centro Studi Nazionale

- estensione del termine di operatività delle suddette opzioni agganciandola alla proroga dei relativi bonus edilizi;
- ampliamento della gamma delle detrazioni “edilizie” per le quali è possibile ricorrere alle predette opzioni, estendendole anche alla nuova detrazione per il nuovo bonus per l’abbattimento barriere architettoniche e a quella per la realizzazione di box auto pertinenziali;
- conferma dell’obbligo dell’attestazione di congruità delle spese e del visto di conformità dei dati della documentazione che attesta la spettanza del beneficio. Restano esclusi salvo che per taluni interventi che vengono definiti “*minori*”. Per interventi “*minori*” vanno considerati quelli classificati come attività di edilizia libera e gli interventi di importo complessivo non superiore a 10.000 euro, fatta eccezione per quelli che beneficiano del bonus facciate;
- si precisa che fra le spese detraibili vengono ricomprese anche quelle sostenute per il rilascio del visto di conformità dei dati e dell’attestazione di congruità delle spese oggetto delle opzioni relativamente anche alle detrazioni diverse dal superbonus.

Con riferimento a queste ultime indicazioni, già introdotte con il Decreto Antifrode (DL 157 del 11 novembre 2021) che ha esteso l’obbligo di rilascio del visto di conformità e dell’attestazione di congruità anche nel caso di cessione del credito o sconto in fattura in relazione ai bonus edilizi diversi dal superbonus, si precisa che il Governo ha scelto la strada di recepirne il contenuto nell’ambito della legge bilancio per il 2022 soprassedendo, quindi, alla formale conversione in legge del citato DL 157/2021.

In conseguenza di quanto sopra il comma 1-ter dell’art. 121 del DL 34/2020 così detta:

*“rientrano tra le **spese detraibili** per gli interventi di cui al comma 2 anche quelle sostenute per il rilascio del visto di conformità, delle attestazioni e delle asseverazioni di cui al presente comma, sulla base dell’aliquota prevista dalle singole detrazioni fiscali spettanti in relazione ai predetti interventi”;*

*“le disposizioni di cui al presente comma **non si applicano** alle opere già classificate come interventi di edilizia libera [...] e agli interventi di importo complessivo non superiore a 10.000 euro, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell’edificio, fatta eccezione per gli interventi di cui all’articolo 1, comma 219, della legge 27 dicembre 2019, n. 160”.*

La prima disposizione sopra indicata va a risolvere un effettivo corto circuito che si era creato con il Decreto Antifrode. Infatti, la detraibilità delle spese sostenute per il rilascio del visto di conformità e delle attestazioni di congruità, relativamente a spese agevolate con bonus edilizi diversi dal superbonus 110%, in assenza della precisazione contenuta nella legge di bilancio 2022 risultava preclusa per la mancanza, nell’art. 121 del DL 34/2020, di quella disposizione espressa che era presente solo nell’art. 119 del DL 34/2020, in corrispondenza del comma 15 cioè solo ai fini del superbonus.

La storia di ANACI inizia da qui





Via Cola di Rienzo 212 - 00192 Roma • Tel 06/3214963 - 3215399 • Fax 06/3217165 • Codice Fiscale 04846741009 • [www.anaci.it](http://www.anaci.it) • [anaci@anaci.it](mailto:anaci@anaci.it)

Sede Nazionale\_

### IL C.S.N. Centro Studi Nazionale

Per quanto concerne la seconda si sottolinea che questa sorta di “*la franchigia da obblighi*”, non trova applicazione per gli interventi che, pur essendo di importo non superiore a 10.000 euro e/o riconducibili al novero delle attività di edilizia libera, fruiscono della detrazione del bonus facciate.

Con riferimento, infine, alle agevolazioni per interventi di **superamento e abbattimento delle barriere architettoniche** la legge di bilancio 2022 prevede **solo per il 2022** un rimborso fiscale del 75 per cento da ripartire in cinque anni con la possibilità di cedere il credito. I tetti di spesa sono gli stessi previsti per il cappotto termico nel superbonus cioè:

- euro 50.000 per le unità immobiliari indipendenti;
- euro 40.000,00 per ogni abitazione per i condomini da 2 a 8 unità immobiliari;
- euro 30.000,00 oltre le 9 unità.

Sono agevolati gli interventi che rispettano i requisiti del Dm 236/89 installazione ascensori, gli interventi di automazione e, in caso di sostituzione di impianti vecchi, anche gli oneri di smaltimento e bonifica.

F.TO IL TESORIERE  
Dott. Giuseppe Merello

F.TO IL PRESIDENTE  
Ing. Francesco Burrelli

La storia di ANACI inizia da qui



 [www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale](https://www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale)  
 [twitter.com/Anaci\\_it](https://twitter.com/Anaci_it)  
 <https://it.linkedin.com/in/anaci-nazionale-2aba41b2>

