

FINANZIARIA 2022: CONFERME E NOVITÀ PER DETRAZIONI INTERVENTI EDILIZI / ENERGETICI

Dopo l'approvazione da parte del Governo, è approdato al Senato il Disegno di legge della c.d. "Legge di bilancio 2022" la cui approvazione definitiva è attesa, come di consueto, per la fine di dicembre.

L'art. 9 contiene una serie di novità riguardanti le detrazioni previste per gli interventi "edilizi" e di riqualificazione energetica. In particolare è prevista:

- la **conferma fino al 31.12.2024 delle detrazioni "ordinarie"** per le spese relative agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica nonché del c.d. "**bonus verde**";
- la **proroga con modifiche della detrazione del 110%**, del c.d. "**bonus facciate**" e "**bonus mobili**";
- la proroga della possibilità di optare per la **cessione del credito / sconto in fattura** per gli **interventi di cui al comma 2 dell'art. 121, DL n. 34/2020 (così come previsto per il 2021)**. Con riferimento agli **interventi di cui all'art. 119, DL n. 34/2020 (detrazione del 110%)** tale possibilità è estesa alle **spese sostenute fino al 2024**.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA "ORDINARIA"

Con la modifica dell'art. 14, DL n. 63/2013 è **prorogato** dal 31.12.2021 **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 (art. 14, comma 2, lett. b);
- micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti (art. 14, comma 2, lett. b-bis);
- impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili (art. 14, comma 2-bis);
- 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% (art. 14, comma 2-quater).

Tali proroghe, congiuntamente alle proroghe riguardanti gli interventi di ristrutturazione edilizia di seguito illustrate, comportano che risulta **prorogata alla stessa data (31.12.2024)** anche la detrazione dell'80% - 85% 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.

RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO "ORDINARIO"

Con la modifica dell'art. 16, commi 1, 1-bis e 1-ter, DL n. 63/2013, è **prorogato** dal 31.12.2021 **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 del citato art. 16-bis su edifici nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3 adibiti ad abitazione o attività produttive.

Tale proroga comporta che risultano **prorogate alla stessa data (31.12.2024)** anche:

- le detrazioni di cui ai commi 1-quater e 1-quinquies del citato art. 16, spettanti nella misura del 70% - 80% in presenza di passaggio ad 1 / 2 classi di rischio sismico inferiore nonché 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”

Con la modifica dell'art. 16, comma 2, DL n. 63/2013, il c.d. **“bonus mobili”** è prorogato alle **spese sostenute fino al 2024 con le seguenti modifiche:**

- per quanto riguarda la classe energetica degli elettrodomestici che possono essere acquistati fruendo del bonus, è ora specificato che la stessa deve essere:
 - non inferiore alla classe A per i forni;
 - non inferiore alla classe E per lavatrici / lavasciugatrici / lavastoviglie;
 - non inferiore alla classe F per frigoriferi e congelatori;
- la detrazione del 50% da fruire in 10 rate annuali (come in passato) spetta su una **spesa massima di € 5.000** (fino al 2020 era pari a € 10.000 e nel 2021 è stata innalzata a € 16.000) a prescindere dall'ammontare delle spese di “ristrutturazione” propedeutiche alla fruizione del bonus.

Confermando la logica già prevista con riferimento all'anno di sostenimento delle spese di arredo rispetto all'anno di inizio dei lavori di “ristrutturazione”, è disposto 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 e/o grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo dell'immobile “ristrutturato”.

“BONUS VERDE”

Con la modifica dell'art. 1, comma 12, Legge n. 205/2017, Finanziaria 2018, il c.d. **“bonus verde”**, ossia la detrazione del 36%, su una spesa massima di € 5.000 per unità immobiliare ad uso abitativo, 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”

Con la modifica dell'art. 1, comma 219, Legge n. 160/2019, Finanziaria 2020, 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, **per le spese sostenute nel 2022 è riconosciuto nella misura del 60%** (anziché del 90%).

DETRAZIONE DEL 110%

Per quanto riguarda la detrazione del 110% di cui all'art. 119, DL n. 34/2020 risulta una generale conferma degli interventi agevolabili nel 2021 nonché della possibilità di optare per lo sconto in fattura / cessione del credito in luogo della fruizione in dichiarazione dei redditi della detrazione spettante (a tal fine merita rammentare l'introduzione, ad opera del DL n. 157/2021, c.d. “Decreto Controlli antifrodi” di ulteriori adempimenti).

Per quanto riguarda l'ambito temporale della proroga, sono previsti termini diversi in base al soggetto che effettua l'intervento (persona fisica / condominio / IACP e soggetti assimilati) nonché in base all'edificio oggetto degli interventi (condominio / singola unità indipendente / edificio con massimo 4 unità).

RATEAZIONE DETRAZIONE SPETTANTE

Per la generalità degli interventi 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'1.1.2022**.

PROROGA DEL TERMINE DI SOSTENIMENTO DELLE SPESE AGEVOLABILI

Come sopra accennato, la proroga relativa alle spese non è univoca ma differenziata in base all'intervento, al soggetto e all'immobile.

In particolare al comma 1 dell'art. 9 in esame risulta che:

- per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica di cui al comma 5 dell'art. 119 la detrazione del 110% spetta per le spese sostenute fino al 30.6.2022;
- per gli **interventi eseguiti da persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa / lavoro autonomo, per i quali **al 30.9.2021** risulti **presentata la CILA ovvero risultino avviate le formalità amministrative** per ottenere la CILA relativa alla **demolizione e ricostruzione** dell'immobile, la detrazione del 110% può essere fruita per le spese sostenute fino al 31.12.2022;
- per gli **interventi 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;
- per gli **interventi eseguiti da persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa / lavoro autonomo **sull'edificio adibito ad abitazione principale**, la detrazione del 110% spetta per le **spese sostenute fino al 31.12.2022 in presenza di un ISEE non superiore a € 25.000**;
- per gli interventi 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**;
 - la lett. d) del comma 1 dell'art. 9 in esame dispone ora 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**.

La lett. b) del comma 1 dell'art. 9 in esame dispone l'**estensione dell'agevolazione prevista per gli IACP / enti assimilati** dall'art. 119, comma 3-bis 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.

ASSEVERAZIONE

Modificando il comma 13-bis dell'art. 119 è previsto che al fine dell'asseverazione della congruità delle spese sarà necessario considerare anche i valori massimi stabiliti dal Ministero della Transizione Ecologica, per talune categorie di beni, con apposito Decreto (ciò è "in linea" con quanto previsto dal citato c.d. "Decreto Controlli antifrodi").

SCONTO IN FATTURA / CESSIONE CREDITO

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, intervenendo sui commi 1 e 7-bis dell'art. 121, DL n. 34/2020, è sostanzialmente confermata la possibilità di esercitare l'opzione per gli interventi di cui al comma 2 del citato art. 121, come già previsto nel 2021, per le spese sostenute:

- **fino al 2024**, per gli interventi con detrazione “ordinaria” di cui al citato comma 2;
- **fino al 2025**, per gli interventi (trainati e trainanti) di cui al citato art. 119 per i quali spetta la detrazione del 110%.