

LA MANOVRA DI BILANCIO È LEGGE! NUOVE SCADENZE AL 2023-2025.

di

* Daniela Petrone

Premessa

Attesa, sudata, invocata, sofferta... ecco la versione definitiva della legge di Bilancio 2022 pubblicata in Gazzetta Ufficiale n.310 del 31-12-2021 - Supplemento Ordinario n. 49, e le sue novità sul futuro del Superbonus e degli altri bonus edilizi. Analizziamo il testo per conoscere e comprendere gli sviluppi dal 2022 in poi di questi importanti strumenti di incentivazione in edilizia, gioia e dolori di tecnici, imprese, commercialisti e operatori del settore.

I bonus edilizi diversi dal Superbonus.

1. Bonus Facciata (o bonus Restauro?)

Partiamo dal Bonus Facciata che, per le spese sostenute fino al 31/12/2021, ha consentito una detrazione del 90% delle stesse, con possibilità di avvalersi dello sconto in fattura o della cessione del credito per tutti gli immobili ricadenti nelle zone A e B del piano regolatore come definite nel DM 1444/68. Il Bonus Facciata è stato prorogato fino a dicembre 2022 ma con un taglio drastico della percentuale di detrazione dal 90 al 60%. Ricordiamo che il Bonus Facciata era nato da una iniziativa del MiBAC, nello specifico del Ministro Franceschini, con l'obiettivo di rendere più belle e presentabili le nostre città nei centri storici e nelle zone limitrofe di completamento. Una iniziativa quindi, che non mirava al miglioramento delle prestazioni energetiche degli immobili ma al loro stato conservativo e al mantenimento del decoro. Infatti, per l'accesso al Bonus Facciata,

non è richiesta la presenza di un impianto di riscaldamento: l'intervento può riguardare le sole parti comuni della facciata visibile da strada o da luogo pubblico, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'immobile.

Con la percentuale al 90%, senza massimale di spesa, il Bonus Facciata ha costituito un'importante alternativa, in molti casi da preferire, al Superbonus. Ora però, con il calo al 60% della spesa detraibile e con gli adempimenti subentrati con il DL Antifrodi (DL 157/2021), confermato nella legge di Bilancio stessa, sarà sicuramente un bonus meno appetibile, in competizione, tra l'altro, con un altro bonus: il Bonus Restauro, di cui si è parlato già dallo scorso maggio e di cui bisogna ancora capire la conclusione.

Proprio lo scorso mese di ottobre, lo stesso Ministro della Cultura Dario Franceschini, ha emanato il decreto sul "tax credit restauro" per interventi di conservazione e restauro, ma anche per la realizzazione di impianti per la conservazione e la sicurezza (ad esclusioni di quelli di adeguamento tecnologico) e per gli interventi di eliminazione di barriere architettoniche. Il bonus è stato introdotto dal Governo con l'articolo 65-bis del Decreto Legge 25 maggio 2021, n. 73 (cosiddetto Decreto Sostegni Bis, convertito in legge con la Legge 23 luglio 2021, n. 106) e valevole per tutto il 2022. La determinazione dei criteri e delle modalità di gestione e di funzionamento del Fondo, nonché la definizione delle procedure per l'accesso alle risorse,

sono oggetto del Decreto Ministeriale firmato lo scorso 6 ottobre 2021, ma non ancora pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale.

Il Bonus Restauro interessa gli immobili di interesse artistico e storico come previsto dal decreto legislativo 42 del 2004, il cosiddetto codice dei beni culturali. Inoltre, i beneficiari possono essere solo persone fisiche residenti in Italia e l'immobile non deve essere utilizzato nell'esercizio di attività di impresa. Si tratta di un credito di imposta fino a un massimo di 100 mila euro per ogni immobile, e pari al 50% dei costi sostenuti cedibile totalmente o parzialmente.

2. Bonus Barriere architettoniche

Questo nuovo bonus in arrivo sarà valido, per tutto il 2022, per interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti. È un bonus a sé stante, indipendente dal Superbonus (e quindi non trainato) e dal Bonus Ristrutturazione del 50%. Infatti, il bonus trainato al 110% o al 50% (se non associato al Superbonus) è quello definito alla lettera e) dell'art. 16 del DPR 917 che descrive gli interventi ammessi:

“e) finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104”.

Il nuovo Bonus Barriere architettoniche consiste in una detrazione del 75% utilizzabile direttamente nella dichiarazione dei redditi (in 5 quote annuali di pari importo), o in alternativa, mediante sconto in fattura e cessione del credito di cui all'art. 121 del decreto-legge n. 34/2020 (Decreto Rilancio).

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.

La detrazione 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.

Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi devono rispettare i requisiti previsti dal D.M. 236/1989 “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.”

3. Bonus Casa/Ristrutturazione al 50%

Il Bonus Ristrutturazione viene prorogato alle stesse condizioni fino al 31/12/2024. Per la prima volta, assistiamo a una proroga di tre anni anziché a proroghe a singhiozzo annuali, consentendo quindi di pianificare gli interventi e gestirli con maggiore tranquillità.

Riguardo il Bonus Ristrutturazione va fatta una precisazione sul fotovoltaico: il Bonus Fotovoltaico, infatti, trova una sovrapposizione tra Bonus Ristrutturazioni e Superbonus. Occorre dunque precisare che con la legge di bilancio le scadenze del Superbonus per il fotovoltaico (nello specifico, installazione di impianti fotovoltaici, installazione di sistemi di accumulo e di colonnine di ricarica) vengono allineate le scadenze dei lavori trainanti e di quelli trainati, prorogando di fatto anche i lavori per l'impianto fotovoltaico al 31/12/2022.

4. Ecobonus

Il bonus classico di riqualificazione energetica è stato prorogato alle stesse condizioni fino al 31/12/2024. Essendo prorogato così come lo conosciamo, sappiamo che la detrazione varia dal 50% all'85%.

5. Sismabonus

Il Sismabonus consiste in una detrazione del 50%, che va calcolata su un ammontare massi-

mo di 96.000 euro per unità immobiliare (per ciascun anno) e che deve essere ripartita in cinque quote annuali di pari importo. Tale bonus è stato prorogato fino al 31/12/2024. La percentuale detraibile è più elevata quando dalla realizzazione degli interventi si ottiene una riduzione del rischio sismico di 1 o 2 classi (70 o 80%), e quando i lavori sono realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali (80 o 85%). Il Superbonus 110% per Sismabonus è stato prorogato con scadenze diversificate a seconda dei casi (vedi punto 6).

6. Superbonus 110%

Il Superbonus per le **persone fisiche su unifamiliari** è stato prorogato al **31/12/2022**, a condizione che alla data del 30/06/2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo. È stato eliminato il riferimento, in questo caso, all'indicatore ISEE, alla prima casa o alla data di presentazione della CILAS.

Il Superbonus per i **condomini** (sia interventi trainanti che interventi trainati nelle singole unità immobiliari - previsione espressamente aggiunta), le **persone fisiche uniche proprietarie** di edifici da 2 a 4 abitazioni ed eventuali pertinenze, nonché **Onlus, organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale, è stato prorogato al 31/12/2025** con le seguenti specifiche:

- **110%** per le spese sostenute entro il 31/12/2023;
- **70%** per le spese sostenute nel 2024 (**resta al 110%** per gli interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici accaduti dopo il 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza);
- **65%** per le spese sostenute nel 2025 (**resta al 110%** per gli interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici accaduti dopo il 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza).

La novità importante consiste nell'allineamento temporale tra interventi trainati (realizzati dalla persona fisica che possiede l'unità immobiliare) e trainanti (realizzati dal condominio). Dunque, se il condominio porta in detrazione spese per i lavori trainanti fino al 31 dicembre 2023, stessa cosa potrà fare la persona fisica per i trainati.

Bonus Mobili

Il Bonus Mobili associato a una ristrutturazione edilizia è stato prorogato fino al 31/12/2024, con i seguenti massimali di spesa:

- 10.000 euro per l'anno 2022;
- 5.000 euro per gli anni 2023 e 2024.


La detrazione spetta a condizione che gli interventi di recupero del patrimonio edilizio siano 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 di cui al secondo periodo è considerato al netto delle spese sostenute nell'anno precedente per le quali si è fruito della detrazione.

Sviluppi del DL Antifrodi

Nella Legge di Bilancio sono confluiti anche, sotto forma di articolo, il contenuto e le prescrizioni del DL Antifrodi (DL 157/21), ribadendo che l'acquisizione della asseverazione di congruità delle spese e del visto di conformità è obbligatoria:

- sempre per il Superbonus 110% per qualsiasi tipo di intervento e qualsiasi tipo di importo;
- sempre per gli altri bonus edilizi in caso di opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura;
- non è richiesta per interventi in edilizia libera di qualsiasi importo;
- non è richiesta per interventi di importo non superiore a 10.000 euro (tranne che per Bonus Facciata, per il quale serve per qualsiasi importo).

Per la congruità dei prezzi i riferimenti, fino all'emanazione del decreto specifico del Ministro della transizione ecologica sui massimali di costo da emanare entro il 9 febbraio 2022, sono i Prezzari regionali delle opere pubbliche e/o prezzari DEI. In mancanza di voci corrispondenti in tali prezzari è possibile procedere con l'analisi prezzi e/o Allegato I del D.M. 06/08/2020, i listini ufficiali o listini delle locali CCIAA, oppure prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi. 

** Daniela Petrone,
Vice Presidente ANIT.*