



Erba, 13 gennaio 2021

Circolare	
N. 4	<b>Legge finanziaria 2022: conferme e novità per detrazioni interventi edilizi / energetici</b>
Per info:	<a href="mailto:reddiviti@studiodadi.it">✉ redditi@studiodadi.it</a> +39 031 5478018

La Legge 30 dicembre 2021, n. 234 (pubblicata nella Gazzetta Ufficiale 31 dicembre 2021, n. 310) ha disposto la proroga della generalità dei bonus edilizi vigenti nel 2021.

#### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA "ORDINARIA"

E' 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, per poter fruire della detrazione:

- del 65% per le spese sostenute per la generalità degli interventi;
- del 50% per le spese sostenute per alcuni specifici interventi (acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, schermature solari);
- del 70-75% per interventi su parti comuni degli edifici condominiali. Nel caso di interventi finalizzati congiuntamente al risparmio energetico e riduzione del rischio sismico su parti comuni del condominio, la detrazione spettante è pari all'80%-85%.

*Confermata la possibilità di optare per lo **sconto in fattura / cessione del credito** in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione in dichiarazione dei redditi*

#### RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO "ORDINARIO"

E' prorogato dal 31.12.2021 al **31.12.2024** il termine entro il quale devono essere sostenute le spese relative agli interventi di recupero del patrimonio edilizio per fruire della detrazione d nella misura del 50%, sull'importo massimo di € 96.000;

*Confermata la possibilità di optare per lo **sconto in fattura / cessione del credito** in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione in dichiarazione dei redditi*

Dal 1° gennaio 2025, salvo ulteriori modifiche normative, tornerà in vigore la disciplina "a regime" di cui all'art. 16-bis, TUIR (detrazione del 36% nel limite di spesa di € 48.000,00 per unità immobiliare) che in realtà, fino ad oggi, ha trovato applicazione solo per pochi mesi nel 2012.

#### SISMA BONUS

E' prorogato dal 31.12.2021 al **31.12.2024** il termine entro il quale devono essere sostenute le spese relative agli interventi di adozione di misure antisismiche su edifici nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3 adibiti ad abitazione o attività produttive. per fruire della detrazione nella misura del 50%, sull'importo massimo di € 96.000

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

- le detrazioni 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", 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.

*Confermata la possibilità di optare per lo **sconto in fattura / cessione del credito** in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione in dichiarazione dei redditi*

### "BONUS MOBILI"

Il c.d. "bonus mobili" è prorogato alle spese sostenute **fino al 2024** con le seguenti modifiche:

- A) 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;
- B) la detrazione del 50% da fruire in 10 rate annuali (come in passato) **spetta su una spesa massima di € 10.000 per l'anno 2022 ed € 5.000 per gli anni 2023 e 2024.** (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.

E' 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"

Il c.d. "bonus verde" è riconosciuto anche per il 2022, 2023 e 2024.

Trattasi della 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;

### "BONUS FACCIATE"

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%).

*Confermata la possibilità di optare per lo **sconto in fattura / cessione del credito** in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione in dichiarazione dei redditi*

### DETRAZIONE DEL 110%

Per quanto riguarda la detrazione del 110% 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

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

**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.**

La proroga relativa alle spese non è univoca ma differenziata in base all'intervento, al soggetto e all'immobile:

- per gli interventi eseguiti:
  - da condomini
  - persone fisiche "private" su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate, **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 “private” su **single unità immobiliari**, la detrazione del 110% **spetta per le spese sostenute fino al 31.12.2022 a condizione che al 30 giugno 2022 sia stato completato almeno il 30% dell'intervento complessivo.**
- n.b** Tale previsione si riferisce, in via generale, alle spese sostenute per interventi “trainanti” e “trainati” su edifici unifamiliari e unità con accesso autonomo e funzionalmente indipendenti site in edifici plurifamiliari. Come prima accennato, la Legge di Bilancio 2022 ha disposto che le persone fisiche che effettuano lavori sulle singole unità site in condomini/edifici oggetto di interventi “trainanti” (da parte del condominio) possono godere della detrazione nei (maggiori) termini previsti per tali soggetti ed in misura analoga (vale a dire con aliquota via via ridotta in base all'anno di sostenimento della spesa).
- per l'installazione di **impianti solari fotovoltaici** connessi alla rete elettrica spetta la detraibilità delle spese sostenute per l'installazione di impianti solari fotovoltaici nella misura riconosciuta per gli interventi “trainanti” **superecobonus** in relazione all'anno di sostenimento della spesa. In pratica, non viene più indicato un termine conclusivo dell'agevolazione: l'agevolazione è vincolata al periodo di sostenimento delle spese per gli interventi “trainanti”.
- le spese sostenute per l'**installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici** negli edifici beneficiano del **superbonus** nella misura riconosciuta per gli **interventi “trainanti” superecobonus** in relazione all'anno di sostenimento della spesa.

*Confermata la possibilità di optare per lo **sconto in fattura / cessione del credito** sino al 2024 in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione in dichiarazione dei redditi*

\* \* \*

Lo Studio è a disposizione per ogni chiarimento - Cordiali saluti

Ricordiamo che tutte le nostre circolari sono presenti nell'area circolari del sito al seguente link:

<https://www.studiocadi.it/circolari>