



Saluzzo, lì 21 gennaio 2022

Egr.

CLIENTE

Prot. n. 03/22/FISC

FINANZIARIA 2022: CONFERME E NOVITÀ DETRAZIONI INTERVENTI EDILIZI/ENERGETICI

Con la pubblicazione della Legge c.d. "Finanziaria 2022" sono divenute definitive le **conferme e le novità** riguardanti le detrazioni di cui è possibile fruire per gli interventi edilizi/di riqualificazione energetica, **in vigore dall'1.1.2022**.

DETRAZIONE DEL 110%

Per quanto riguarda la **detrazione del 110%** risulta una **generale conferma degli interventi agevolabili** nonché della **possibilità di optare per lo sconto in fattura/cessione del credito** in luogo della fruizione in dichiarazione dei redditi della detrazione spettante, con l'aggiunta, in alcuni casi, degli ulteriori adempimenti introdotti dal c.d. "Decreto Controlli antifrodi".

RATEAZIONE DETRAZIONE SPETTANTE

Per gli interventi di **riqualificazione energetica e riduzione del rischio sismico 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 rateazione in **4 quote annuali** è altresì prevista **per le spese di:**

- installazione di **impianti solari fotovoltaici** effettuati congiuntamente ("trainati") agli interventi di riqualificazione energetica/riduzione del rischio sismico "trainanti";
- installazione delle c.d. "**colonnine di ricarica**" di veicoli elettrici "trainati" da un intervento di riqualificazione energetica "trainante".

PROROGA TERMINI SOSTENIMENTO SPESE AGEVOLABILI

La proroga relativa alla data di sostenimento delle spese è differenziata in base all'intervento, al soggetto e all'immobile:

- per gli interventi "trainanti" eseguiti da **condomini e persone fisiche, 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.

Tali termini e misure riguardano anche le spese sostenute:

- da ONLUS
- da persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dell'edificio / condominio;
- per gli interventi di demolizione e ricostruzione;
- la detrazione spetta nella misura del **110% per le spese sostenute fino al 31.12.2022** per gli interventi "trainanti" eseguiti sulla **singola unità immobiliare** (c.d. "villette") da persone fisiche, a condizione che **al 30.6.2022** i lavori risultino effettuati per **almeno il 30% dell'intervento complessivo**.

Quanto sopra trova applicazione **anche** con riferimento agli interventi "trainati" dagli interventi "trainanti".

VISTO DI CONFORMITÀ PER DETRAZIONE IN DICHIARAZIONE

È introdotto **l'obbligo del visto di conformità** dei dati relativi alla detrazione del 110% anche nel caso in cui il contribuente scelga di **utilizzare direttamente nella propria dichiarazione** dei redditi la detrazione del 110%. Sono **esclusi** da tale adempimento i contribuenti che presentano il modello 730 tramite il sostituto di imposta che presta l'assistenza fiscale.

OPZIONE SCONTO IN FATTURA/CESSIONE DEL 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, è sostanzialmente confermata la possibilità di esercitare l'opzione, come già previsto nel 2021, per le spese sostenute:

- **fino al 2024**, per gli interventi con **detrazione "ordinaria"**;

- **fino al 2025**, per gli interventi per i quali spetta la **detrazione del 110%**.

Tra gli interventi per i quali è possibile esercitare le opzioni in esame rientrano ora anche quelli di **realizzazione di autorimesse/posti auto pertinenziali**.

In caso di opzione per la cessione del credito/sconto in fattura per **interventi sia con detrazione "ordinaria" che con detrazione del 110%**, sono richiesti:

- Il **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione attestante la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione, rilasciato da un soggetto abilitato;
- **l'attestazione della congruità delle spese sostenute**.

Tali ulteriori adempimenti **non** sono richiesti:

- per le **opere classificate "di edilizia libera"**;
- per gli **interventi di importo complessivo non superiore a € 10.000**;

eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio, **fatta eccezione** per gli interventi rientranti nel c.d. **"bonus facciate"**. Per questi ultimi, pertanto, **il visto di conformità e l'attestazione della congruità delle spese sono richiesti a prescindere dall'importo e dal tipo di intervento eseguito**.

È confermata l'introduzione del **rafforzamento delle misure di controllo**, anche preventivo, da parte dell'Agenzia delle Entrate.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA "ORDINARIA"

È prorogato **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% - 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;
- micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti;
- impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili;
- 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%.

RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO "ORDINARIO"

È prorogato 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** 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 spettanti nella misura:
 - del **70% - 80%** in presenza di **passaggio ad 1/2 classi di rischio sismico inferiore**;
 - 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.

BONUS MOBILI

Il "**bonus mobili**" è **prorogato alle spese sostenute fino al 2024** con le seguenti novità:

- per quanto riguarda la classe energetica degli elettrodomestici che possono essere acquistati fruendo del bonus, è ora specificato che la stessa deve essere la seguente.

Forni	➔ non inferiore alla classe A
Lavatrici/asciugatrici/lavastoviglie	➔ non inferiore alla classe E
Frigoriferi e congelatori	➔ non inferiore alla classe F

- la **detrazione del 50%, in 10 rate annuali** spetta su una spesa massima di:
 - € 10.000 per il 2022;
 - € 5.000 per il 2023 e 2024.

a prescindere dall'ammontare delle spese di "ristrutturazione" propedeutiche al bonus.

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/grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo dell'immobile "ristrutturato".

BONUS VERDE

Il bonus verde, ossia la **detrazione del 36% su una spesa massima di euro 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

Il "**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), è **riconosciuto nella misura del 60%** (anziché del 90%) **per le spese sostenute nel 2022.**

SUPERAMENTO/ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

È riconosciuta una **nuova detrazione nella misura del 75% delle spese sostenute nel 2022** per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati **all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti.**

Tra gli interventi agevolabili rientrano anche quelli di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche.

Tale nuova detrazione è fruibile **in 5 quote annuali** e la spesa massima agevolabile è pari a:

- € 50.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari in edifici plurifamiliari, funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- € 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari;
- € 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari.

Il soggetto che sostiene le relative spese **può scegliere di optare per lo sconto in fattura/cessione del credito** corrispondente alla detrazione spettante.