

LEGGE N. 234/2021 (FINANZIARIA 2022)
CONFERME E NOVITÀ PER DETRAZIONI INTERVENTI EDILIZI / ENERGETICI
(ART.1, COMMI DA 28 A 43)

Con la Legge “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 dal 1° gennaio 2022.

Nella versione definitiva della citata Legge le novità fiscali in esame sono contenute nell’art. 1, commi da 28 a 43, con i quali, rispetto a quanto previsto dal ddl, sono state apportate alcune modifiche e implementazioni, compresa l’inclusione delle misure volte a contrastare le frodi nel settore delle agevolazioni fiscali, originariamente contenute nel DL n. 157/2021, c.d. “Decreto Controlli antifrodi”.

ART. 1, COMMI 28 E 43 – 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 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 originariamente introdotti dal c.d. “Decreto Controlli antifrodi”, come di seguito illustrato.

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 / unità indipendente / edificio con massimo 4 unità).

RATEAZIONE DETRAZIONE SPETTANTE - comma 28, lett. a), c) e d)

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”) ai predetti 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”.

IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI - comma 28, lett. c)

Il riformulato comma 5 dell’art. 119 relativo all’installazione di impianti solari fotovoltaici, oltre a prevedere la rateazione in 4 quote annuali sopra evidenziata:

- **conferma l’importo massimo di spesa agevolabile di € 48.000** e comunque di **€ 2.400/1.600 per ogni kW di potenza nominale** dell’impianto;
- dispone che per individuare la percentuale di detrazione spettante, trattandosi di intervento “trainato”, va fatto riferimento alla **percentuale di detrazione prevista per l’intervento “trainante”** che, come più avanti riportato, varia in base all’anno di sostenimento della spesa.

“COLONNINE DI RICARICA” VEICOLI ELETTRICI - comma 28, lett. d)

È confermato che rientra **tra gli interventi “trainati” da interventi di riqualificazione energetica “trainanti”** l’installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, c.d. “colonnine di ricarica”. Per quanto riguarda:

- **l’importo massimo della spesa agevolabile è confermato il limite di:**
 - € 2.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari di edifici plurifamiliari, funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall’esterno;
 - € 1.500 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installano fino a 8 colonnine;
 - € 1.200 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installano più di 8 colonnine;
- fermo restando che l’agevolazione va riferita a **una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare;**
- la percentuale di detrazione spettante, trattandosi di intervento “trainato”, va fatto riferimento alla **percentuale di detrazione prevista per l’intervento “trainante”** che, come di seguito illustrato, varia in base all’anno di sostenimento della spesa.

PROROGA TERMINI SOSTENIMENTO SPESE AGEVOLABILI - comma 28, lett. e), f) e g)

La proroga relativa alla data di sostenimento delle spese è differenziata in base all’intervento, al soggetto e all’immobile. In particolare risulta ora che:

- per gli **interventi “trainanti” 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**.

Tali termini e misure **riguardano anche** le spese sostenute:

- da ONLUS, da OdV e APS iscritte nei relativi registri;
- 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**, al di fuori dell’esercizio di attività d’impresa / lavoro autonomo, **a condizione che al 30.6.2022 i lavori risultino effettuati per almeno il 30% dell’intervento complessivo**;
- per gli interventi “trainanti” effettuati dagli **Istituti autonomi case popolari (IACP)** / enti assimilati:
 - era già previsto che la detrazione sia 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**;
 - 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**.

È disposta l’**estensione dell’agevolazione prevista per gli IACP / enti assimilati 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.

Quanto sopra trova applicazione anche con riferimento agli interventi “trainati” dagli interventi “trainanti”

ASSEVERAZIONE CONGRUITÀ DELLE SPESE - comma 28, lett. i) e l)

Per poter usufruire della detrazione del 110%, o esercitare l'opzione per la cessione del credito / sconto in fattura è necessaria l'asseverazione dei lavori e la congruità delle relative spese: è ora disposto che per **asseverare la congruità delle spese**:

- sarà necessario considerare, oltre al DM 6.8.2020, **anche i valori massimi stabiliti, per talune categorie di beni, dal Ministero della Transizione Ecologica**, con un apposito Decreto la cui emanazione è prevista entro il 9.2.2022. Vengono così **confermate e recepite le disposizioni** introdotte dal c.d. **“Decreto Controlli antifrodi”**.
- i prezzi individuati per asseverare la congruità delle spese per gli interventi di riqualificazione energetica **“devono intendersi applicabili”** anche per attestare la **congruità delle spese** sostenute per gli interventi:
 - di **riduzione del rischio sismico**;
 - rientranti nel c.d. **“bonus facciate”**;
 - di **recupero edilizio**.

VISTO DI CONFORMITÀ PER DETRAZIONE IN DICHIARAZIONE - comma 28, lett. h)

Recependo quanto previsto dal citato DL n. 157/2021, c.d. “Decreto Controlli antifrodi”, ora soppresso, è **richiesto il 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% spettante. **Sono esclusi da tale nuovo adempimento** i contribuenti che presentano il mod. 730 / REDDITI **direttamente** all'Agenzia delle Entrate (utilizzando la dichiarazione precompilata) ovvero **tramite il sostituto d'imposta** che presta l'assistenza fiscale.

ART. 1, COMMA 29 - 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 per gli interventi di cui al comma 2 dell'art. 121 DL 34/2020, come già previsto nel 2021**, per le spese sostenute:

- **fino al 2024**, per gli interventi con detrazione “ordinaria” di cui al comma 2;
- **fino al 2025**, per gli interventi di cui all'art. 119 per i quali spetta la detrazione del 110%.

Tra gli interventi di cui all'art. 16-bis, TUIR per i quali è possibile esercitare le opzioni in esame **rientrano anche quelli di realizzazione di autorimesse / posti auto pertinenziali**, nonché **gli interventi di superamento delle barriere architettoniche** per i quali, come di seguito illustrato, è prevista una nuova detrazione del 75% (comma 42).

RECEPIMENTO DISPOSIZIONI C.D. “DECRETO CONTROLLI ANTIFRODI” (SOPPRESSO)

Sono “recepte” ulteriori disposizioni del c.d. “Decreto Controlli antifrodi” in base alle quali, **in caso di opzione per la cessione del credito / sconto in fattura** per gli interventi elencati nel comma 2 dello stesso art. 121 (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 secondo i prezzi dei quali già fatto

menzione in precedenza.

Le spese sostenute per il rilascio del visto di conformità, delle attestazioni e asseverazioni richieste **rientrano tra le spese detraibili** e quindi per le stesse il contribuente fruisce della detrazione nella misura (percentuale) prevista per i relativi interventi.

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 i quali il visto di conformità e l’attestazione della congruità delle spese sono richiesti a prescindere dall’importo e dal tipo di intervento eseguito.

CONTROLLI E MISURE DI CONTRASTO ALLE FRODI - commi da 30 a 36

È confermata l’introduzione del nuovo art. 122-bis al DL n. 34/2020 che prevede il rafforzamento delle misure di controllo, anche preventivo, da parte dell’Agenzia delle Entrate, già previsto nel c.d. “Decreto Controlli antifrodi”.

ART. 1, COMMA 37, LETT. A) - RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA “ORDINARIA”

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, 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%.

Tali proroghe, congiuntamente a quelle 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% prevista per gli **interventi finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica**.

ART. 1, COMMA 37, LETT. B) - RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO “ORDINARIO”

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 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 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;
 - ✓ 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.

ART. 1, COMMA 37, LETT. B) - “BONUS MOBILI”

Il c.d. “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 / lavasciugatrici / lavastoviglie	→ non inferiore alla classe E
frigoriferi e congelatori	→ non inferiore alla classe F

- la detrazione del 50%, in 10 rate annuali (come in passato), spetta su una **spesa massima di: € 10.000** per il **2022** (fino al 2020 era pari a € 10.000 e nel 2021 è stata innalzata a € 16.000);
 - **€ 5.000** per il **2023 e 2024**;
- a prescindere dall’ammontare delle spese di “ristrutturazione” propedeutiche al 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 / grandi elettrodomestici finalizzati all’arredo dell’immobile “ristrutturato”.

ART. 1, COMMA 38 - “BONUS VERDE”

È riconosciuto **anche per il 2022, 2023 e 2024**, 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.

ART. 1, COMMA 39 - “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), **è riconosciuto nella misura del 60% (anziché del 90%) per le spese sostenute nel 2022.**

ART. 1, COMMA 42 - 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 è precisato che 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.

Tra le spese agevolabili, in caso di sostituzione dell'impianto, rientrano anche quelle sostenute per lo smaltimento e la bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.

Tali interventi sono stati inseriti nel comma 2 dell'art. 121 (nuova lett. f) e pertanto per gli stessi il soggetto che sostiene le relative spese **può scegliere di optare per lo sconto in fattura / cessione del credito** corrispondente alla detrazione spettante.

A cura Studio Consulenti Associati – Ravenna

www.consulentiassociati.ra.it

La presente circolare contiene informazioni di carattere generale sugli argomenti trattati, che non sono da considerare esaustive o sufficienti al fine di adottare decisioni, né possono altresì essere sostitutive della consulenza professionale. Lo Studio Consulenti Associati non può essere ritenuto responsabile per eventuali danni derivanti da decisioni adottate o non adottate utilizzando le informazioni contenute nella presente circolare.