

La legge di bilancio proroga al 2025 le detrazioni per interventi edilizi; al 2022 il bonus facciate (con detrazione ridotta al 60%); al 2025 il superbonus su interventi effettuati da condomini o su edifici (fino a quattro unità) interamente posseduti da una persona fisica (con detrazione che scende al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025); al 2022 il superbonus su villini (purché al 30.6.2022 sia effettuato almeno il 30% degli interventi). Viene introdotta una disciplina più rigorosa sui visti e le asseverazioni necessari per il superbonus e, salvo alcune eccezioni, in caso di opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito. Prevista per il 2022 una detrazione del 75% sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

1. Proroga bonus per interventi edilizi.

Sono prorogate fino al 31 dicembre 2024 le detrazioni Irpef (o l'alternativa dello sconto in fattura o della cessione della detrazione) in dieci quote annuali di pari importo sui seguenti interventi edilizi:

- bonus ristrutturazioni del 50% su una spesa massima di 96.000 euro per unità immobiliare;
- sismabonus, con riguardo a tutte le tipologie di detrazioni (dal 50% al 70-80% o 75-85%) e sismabonus acquisti;
- bonus mobili del 50% per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici destinati all'arredo di immobili ristrutturati con massimale di spesa di 10.000 euro per il 2022 e 5.000 euro per il 2023 o 2024;
- ecobonus del 65% (o 50%) sugli interventi di riqualificazione energetica;
- bonus verde del 36% (fino ad un massimo di 5.000 euro per unità immobiliare ad uso abitativo) sulle spese sostenute per la sistemazione a verde di aree scoperte

Il bonus facciate è prorogato al 2022, con una riduzione dell'aliquota dal 90% al 60%.

Viene introdotta la possibilità di optare per la cessione/sconto anche in relazione agli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali.

Dall'1.1.2022, l'opzione per lo sconto sul corrispettivo o per la cessione del credito (esercitabile per tutti i bonus edilizi eccetto che per il bonus mobili e bonus verde) deve essere accompagnata, salvo per le spese di importo non superiore a 10.000 euro e per i lavori in edilizia libera (es. installazione di infissi e caldaie e manutenzioni in condominio), con:

- una attestazione di congruità delle spese, utilizzando i prezzi individuati dal DM 6 agosto 2020 "Requisiti" (ossia i prezzi regionali e i prezzi DEI);
- un visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la spettanza del beneficio.
- Anche le spese sostenute per il rilascio dell'attestazione e del visto danno diritto alla detrazione.

2. Proroghe e modifiche al superbonus.

Il termine per usufruire del superbonus (anche nella forma dello sconto in fattura o della cessione della detrazione) è prorogato:

- a) al 31.12.2025 (con applicazione della detrazione nella misura del 110% sino al 31.12.2023 e sua riduzione al 70% per le spese sostenute nel 2024 e al 65% per le spese sostenute nel 2025), per gli interventi effettuati:
 - da condomini, oppure da persone fisiche che possiedono per intero l'edificio oggetto degli interventi (il quale può essere composto al massimo da quattro unità immobiliari);

- da persone fisiche, su unità immobiliari site all'interno del condominio o dell'edificio oggetto degli interventi di cui al punto precedente (c.d. "interventi trainati");
 - da ONLUS, organizzazioni di volontariato o associazioni di promozione sociale;
- b) al 31.12.2023, per gli interventi effettuati da IACP ed "enti equivalenti" e dalle cooperative edilizie a proprietà indivisa, a condizione che alla data del 30.6.2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo;
- c) al 31.12.2022, per gli interventi effettuati da persone fisiche su unità immobiliari "indipendenti e autonome" (es. villini o loft), a condizione che alla data del 30.6.2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo.

Sono inoltre introdotte le seguenti modifiche:

- il visto di conformità è obbligatorio anche qualora il superbonus sia fruito nella forma della detrazione fiscale posta a scomputo dell'imposta lorda in dichiarazione dei redditi, salvo il caso in cui la dichiarazione sia presentata dal contribuente sulla base di quella "pre-compilata" dall'Agenzia delle Entrate, oppure per il tramite del sostituto di imposta che gli presta assistenza fiscale;
- un apposito decreto del Ministro della Transizione ecologica, da emanarsi entro il 9.2.2022, dovrà stabilire, "per talune tipologie di beni", i valori massimi ai fini dell'attestazione di congruità delle spese sostenute.

3. Bonus eliminazione barriere architettoniche.

Viene introdotta per il solo anno 2022 una detrazione del 75% (trasformabile in sconto sul corrispettivo o cessione del credito) per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche (nell'ambito delle quali si comprende qualsiasi ostacolo fisico che impedisce la fruibilità degli spazi ad una persona con ridotte o limitate capacità motorie). Il massimale di spese agevolate ammonta a 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari "indipendenti e autonome" site in edifici plurifamiliari; qualora gli interventi si riferiscano a parti comuni di edifici composti da più unità immobiliari, il massimale ammonta a 40.000 euro per unità immobiliare, se l'edificio è composto da 2 a 8 unità immobiliari; 30.000 euro, se l'edificio è composto da più di 8 unità immobiliari.

La mappa dei bonus edilizi è diventata molto articolata e la valutazione dei costi e benefici legati alle diverse tipologie di intervento richiede spesso una combinazione di differenti competenze, edili, fiscali e finanziarie. Senza pretesa di esaustività, lo studio ha aggiornato la propria guida ai diversi bonus edilizi che può essere scaricata dal nostro sito ([qui](#)).

4. Definizione di abitazione principale ai fini IMU

A decorrere dal 2022, nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale o in Comuni diversi, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile, scelto dai componenti del nucleo stesso.

5. Proroga agevolazioni acquisto dell'abitazione per gli under 36

È prorogata agli atti stipulati fino al 31.12.2022, l'agevolazione per l'acquisto della "prima casa" di abitazione da parte di soggetti di età inferiore a 36 anni, con ISEE non superiore a 40.000 euro, consistente:

- nell'esenzione dalle imposte d'atto (imposta di registro, imposta ipotecaria e imposta catastale) e, per gli atti imponibili ad iva, in un credito d'imposta pari all'iva corrisposta;
- nell'esenzione dall'imposta sostitutiva sui mutui erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione degli immobili agevolati.

I medesimi soggetti, se titolari di un rapporto di lavoro atipico (es. ex interinali) possono presentare fino al 31.12.2022 le domande per l'accesso al Fondo di garanzia (fino all'80%) per la prima casa.

6. Proroga credito d'imposta per i sistemi di filtraggio acqua potabile

È prorogato fino al 31.12.2023 il credito d'imposta per l'acquisto di sistemi di filtraggio dell'acqua potabile. Il credito d'imposta spetta nella misura del 50% delle spese agevolabili sostenute e non può essere superiore, per le persone fisiche non esercenti attività economica, a 1.000 euro per ciascuna unità immobiliare e, per gli altri soggetti, a 5.000 euro per ciascun immobile adibito all'attività commerciale o istituzionale.

13 gennaio 2022