

AGEVOLAZIONI NELL'EDILIZIA: NOVITA' DEL 2022

Si riepilogano di seguito le principali novità in materia di agevolazioni nell'edilizia contenute nei provvedimenti normativi entrati in vigore all'inizio del 2022.

Proroga del bonus per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio

Viene prorogata, con riferimento alle spese sostenute fino al 31.12.2024, la detrazione IRPEF del 50% per gli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio nel limite massimo di spesa di 96.000,00 euro per unità immobiliare.

Proroga del bonus mobili

E' stato prorogato, con riferimento alle spese sostenute negli anni 2022, 2023 e 2024, il c.d. "bonus mobili". Per le spese sostenute nel 2022 rilevano gli interventi di recupero del patrimonio edilizio iniziati dall'1.1.2021.

Il limite massimo di spesa detraibile è pari a:

- 10.000 euro, per le spese sostenute nel 2022;
- 5.000 euro, per le spese sostenute nel 2023 o 2024.

Proroga del sismabonus

E' stato prorogato, con riguardo alle spese sostenute entro il 31.12.2024, il sismabonus per tutte le tipologie di detrazioni per interventi (50%, 70-80% e 75-85%). L'agevolazione comprende anche il "sismabonus acquisti", spettante agli acquirenti degli immobili.

Proroga del bonus per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici

E' stata prorogata alle spese sostenute fino al 31.12.2024 la detrazione IRPEF/IRES spettante per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti.

La detrazione spetta nella misura del 65% per le spese sostenute dal 6.6.2013 al 31.12.2024. Per alcune tipologie di interventi l'aliquota della detrazione spettante è del 50% dall'1.1.2018.

Per gli interventi sulle parti comuni degli edifici, sono prorogate fino al 31.12.2024 le detrazioni del 70-75% dell'"ecobonus parti comuni", comprese le detrazioni 80-85% previste nel caso si applichino congiuntamente, anziché separatamente, l'ecobonus e il sismabonus.

Proroga e novità del superbonus del 110%

Il termine finale del superbonus del 110% viene differito:

- al **31.12.2025** (con aliquota del 110% sino al 31.12.2023, del 70% per le spese sostenute nel 2024 e del 65% per le spese sostenute nel 2025), per gli interventi effettuati:

- da condomìni, 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 dello stesso condominio o dello stesso edificio interamente posseduto oggetto degli interventi di cui al trattino precedente (c.d. "interventi trainati");
- da ONLUS, organizzazioni di volontariato o associazioni di promozione sociale;
- al **31.12.2023**, per gli interventi effettuati da IACP ed "enti equivalenti" (compresi quelli effettuati da persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso edificio) 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;
- al **31.12.2022**, per gli interventi effettuati da persone fisiche su edifici unifamiliari, unità immobiliari "indipendenti e autonome", o comunque unità immobiliari non ubicate in edifici sulle cui parti comuni si stanno effettuando interventi "trainanti" ai fini del superbonus, a condizione che alla data del 30.6.2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo.

Le altre novità introdotte comprendono:

- la obbligatorietà del visto di conformità anche nel caso di fruizione del superbonus nella naturale configurazione di detrazione fiscale posta a scomputo dell'imposta lorda in dichiarazione dei redditi, salvo il caso in cui la dichiarazione venga presentata dal contribuente sulla base di quella "precompilata" dall'Agenzia delle Entrate, oppure per il tramite del sostituto d'imposta che gli presta assistenza fiscale;
- il rinvio ad un apposito decreto del Ministro della transizione ecologica, da emanarsi entro il 9.2.2022, al quale è demandato il compito di stabilire, "per talune tipologie di beni", i valori massimi stabiliti ai fini dell'attestabilità della congruità delle spese sostenute;
- la specificazione che i prezzi individuati dal DM 6.8.2020 "Requisiti" possono essere applicati anche ai fini del rilascio dell'attestazione di congruità sulle spese sostenute per interventi di riduzione del rischio sismico (agevolate con il superbonus o il "semplice" sismabonus), nonché per quelle sostenute per interventi di rifacimento delle facciate esterne (agevolate con il bonus facciate) e per quelle sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio (agevolate con la detrazione IRPEF 50%).

Nuovo bonus per le barriere architettoniche

Viene introdotto un bonus edilizio dedicato agli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche.

La detrazione spetta nella misura del 75% per le spese documentate sostenute dall'1.1.2022 al 31.12.2022 e deve essere ripartita in cinque rate di pari importo.

La detrazione spetta su un ammontare complessivo di spese sostenute non superiore a:

- 50.000,00 euro, per gli interventi negli edifici unifamiliari (villette e simili) o per quelli nelle singole unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- 40.000,00 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se è composto da 2 a 8 unità immobiliari;
- 30.000,00 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se è composto da più di 8 unità immobiliari.

E' possibile esercitare le opzioni per lo sconto sul corrispettivo o la cessione del credito.

Proroga del bonus facciate

La detrazione fiscale spettante per gli interventi di rifacimento delle facciate degli immobili è prorogata alle spese sostenute nell'anno 2022, ma con una riduzione dell'aliquota dal 90% al 60%.

Proroga del bonus verde

È prorogato per gli anni dal 2022 al 2024 il bonus verde, con la detrazione IRPEF del 36% che spetta per le spese documentate, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti dall'1.1.2018 al 31.12.2024 e fino ad un ammontare complessivo non superiore a 5.000,00 euro per unità immobiliare ad uso abitativo.

Bonus colonnine di ricarica dei veicoli elettrici

Non è stato prorogato il bonus colonnine per la ricarica di veicoli elettrici. Di conseguenza, per le spese sostenute dopo il 31.12.2021 sarà possibile fruirne soltanto se sussisteranno i presupposti per considerare l'intervento "trainato" nel superbonus 110%.

Opzione per lo sconto sul corrispettivo o la cessione del credito

Sono state introdotte le seguenti novità:

- la proroga della operatività della disciplina delle opzioni in parallelo alla proroga dei bonus edilizi;
- l'ampliamento delle detrazioni "edilizie" per le quali è possibile esercitare le predette opzioni (si inserisce la nuova detrazione per le barriere architettoniche e quella spettante per la realizzazione di box auto pertinenziali);
- è generalizzato, salvo che per taluni interventi c.d. "minori" (interventi classificati come attività di edilizia libera e interventi di importo complessivo non superiore a 10.000,00 euro, fatta eccezione per quelli che beneficiano del c.d. "bonus facciate"), l'obbligo di accompagnare l'esercizio dell'opzione con una attestazione di congruità delle spese e un visto di conformità dei dati della documentazione che attesta la spettanza del beneficio;

- sono comprese, tra le spese detraibili, quelle sostenute per il rilascio del visto di conformità dei dati e dell'attestazione di congruità delle spese oggetto delle opzioni.

Detrazione IRPEF per i giovani inquilini

E' stata modificata la disciplina della detrazione IRPEF spettante a favore dei giovani conduttori che stipulino un contratto di locazione, ai sensi della L. 9.12.98 n. 431, in relazione all'unità immobiliare da destinare a propria abitazione principale (si intende tale quella nella quale il soggetto titolare del contratto di locazione o i suoi familiari dimorano abitualmente).

L'agevolazione riguarda i giovani di età compresa fra i 20 e i 31 anni non compiuti e con un reddito complessivo non superiore a 15.493,71 euro.

Dall'1.1.2022, la detrazione spetta per i primi 4 anni di durata contrattuale, a condizione che l'abitazione locata sia diversa dall'abitazione principale dei genitori o di coloro cui sono affidati.

Dall'1.1.2022, la detrazione IRPEF spettante è pari a 991,60 euro ovvero, se superiore, al 20% dell'ammontare del canone di locazione e comunque entro il limite massimo di 2.000,00 euro di detrazione.

La detrazione è rapportata al periodo dell'anno durante il quale l'unità immobiliare locata è adibita ad abitazione principale.

Proroga delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa da parte di under 36

L'agevolazione "Prima casa under 36" è estesa agli atti stipulati fino al 31.12.2022.

L'agevolazione opera per l'acquisto della "prima casa" di abitazione da parte di soggetti under 36 anni, con ISEE non superiore a 40.000,00 euro e consiste:

- 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 in relazione all'acquisto medesimo;
- nell'esenzione dall'imposta sostitutiva sui mutui erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione degli immobili agevolati.

Per applicare il beneficio devono sussistere anche le condizioni previste per l'acquisto della "prima casa".

Accesso al fondo di garanzia per la prima casa

È prorogato al 31.12.2022 il termine per presentare le domande per l'accesso al Fondo di garanzia per la prima casa da parte di soggetti under 36, titolari di un rapporto di lavoro atipico di cui all'art. 1 della L. 92/2012, con ISEE non superiore a 40.000,00 euro annui, per i finanziamenti con limite di finanziabilità superiore all'80%.

Aggiornato al 22 gennaio 2022