



**COMMERCIALISTI  
REVISORI CONTABILI**

Santa Croce sull'Arno, lì 03/02/2022

Dott. Riccardo Bartolommei  
Rag. Carlo Carli Maltinti  
Rag. Adriana Benelli  
Dott.ssa Lucia Cioli

**A tutti i Sigg.ri Clienti**

**Loro sedi**

**CIRCOLARE N. 8/2022**

**COLLABORATORI**

Rag. Stefano Terreni  
(consulente del lavoro)  
Dott.ssa Monica Masini  
(commercialista – revisore contabile)  
Dott. Luca Grossi  
(commercialista – revisore legale)  
Dott.ssa Benedetta Caponi  
(commercialista)  
Dott.ssa Paola Urti  
(avvocato)

**SUPERBONUS E BONUS EDILIZI - TUTTE LE NOVITA' DELLA MANOVRA**

Via libera alla proroga alla fine del 2023 del Superbonus del 110% (70% nel 2024 e 65% nel 2025) sia per i lavori effettuati dai condomini sulle parti comuni condominiali che per quelli effettuati dai condòmini sui propri appartamenti. Per le villette, invece, la proroga al 31 dicembre 2022 del Superbonus del 110% è condizionata solo all'effettuazione dei lavori per almeno il 30% dell'«intervento complessivo» entro il 30 giugno 2022. Sono queste le principali novità contenute nella versione definitiva della Legge di bilancio 2022.

**Condomini e proprietari unici**

Grazie alla Legge di bilancio 2022 (L. 30 dicembre 2021, n. 234), il Superbonus del 110% spetterà nella misura del 110% per le spese sostenute dal primo luglio 2020 al 31 dicembre 2023, nella misura del 70% per quelle sostenute nell'anno 2024 e nella misura del 65% per quelle sostenute nell'anno 2025 (articolo 119, comma 8-bis, DI 19 maggio 2020, n. 34), nei seguenti casi:

- per «gli interventi effettuati dai condomini» sulle **parti comuni** condominiali;
- per gli interventi effettuati dal cosiddetto «**unico proprietario**», cioè dalle «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche»;
- per quelli effettuati dalle «**persone fisiche sulle singole unità immobiliari** all'interno dello stesso **condominio** o dello stesso edificio», cioè per gli interventi «trainati» (oltre che quelli «trainanti», rari, ma possibili) sulle singole unità immobiliari del condominio ovvero dell'edificio dell'«unico proprietario» (come, ad esempio, la sostituzione delle finestre dei singoli appartamenti o la sostituzione della propria caldaia autonoma);
- per le **Onlus**, le organizzazioni di volontariato (Odv) e le associazioni di promozione sociale (Aps);
- per la **demolizione e ricostruzione di edifici**, classificata tra le ristrutturazioni dal Testo unico dell'edilizia (articolo 3, comma 1, lettera d), Dpr 6 giugno 2001, n. 380).

**Proroga per i condomini**

Per i condomini, la Legge di bilancio 2022 ha prorogato il Superbonus del 110% fino al 31 dicembre 2023 (70% nel 2024 e 65% nel 2025), non solo per gli interventi effettuati

via Basili, 4/C - 1°e 2° piano  
via San Tommaso, 5 - 1° piano  
56029 S.Croce sull'Arno (Pisa)  
Tel. +39 0571 322.54 – 0571 333.21  
Fax +39 0571.327.10 - 383.336  
info@sca.pi.it  
www.sca.pi.it  
Cod. Fisc. e Part. IVA 01601690504



sulle parti comuni condominiali effettuate dal condominio, ma anche per quelli effettuati dai singoli condòmini (non dal condominio) sui propri appartamenti.

Sono state superate, pertanto, le disparità di trattamento contenute nelle prime bozza della Legge di bilancio 2022, secondo le quali la proroga del Superbonus del 110% fino al 31 dicembre 2023 (70% nel 2024 e 65% nel 2025) era prevista solo per gli interventi, sia «trainanti» che «trainati», effettuati dai condòmini sulle parti comuni condominiali, mentre restavano agevolati fino al 30 giugno 2022 gli interventi sulle singole unità immobiliari del condominio. I **singoli condòmini**, infatti, sono soggettivamente agevolati perché ricompresi nelle lettere da b) a e) del comma 9, dell'articolo 119 del DL 19 maggio 2020, n. 34, mentre la proroga del 110% prevista dalla precedente bozza della Legge di bilancio 2022 al 31 dicembre 2023 riguardava solo i condòmini della lettera a) (oltre che i proprietari unici).

Questa doppia scadenza del Superbonus del 110% (in generale, per i condòmini al 31 dicembre 2023 e per i condòmini al 30 giugno 2022), però, avrebbe comportato dei problemi di coordinamento, in quanto obbligava il singolo condòmino ad effettuare i lavori trainati sui propri appartamenti, senza avere la certezza dell'esecuzione dei lavori trainanti, del superamento delle **due classi energetiche** e/o della **presentazione delle asseverazioni** all'Enea e/o al Comune (si veda *Il Sole 24 Ore* del 24 maggio 2021 e del 29 giugno 2021, nei quali era già stata sollevata questa problematica con riferimento alla precedente proroga). Considerando, poi, che per il punto 2.5 del decreto attuativo del MISE del 6 agosto 2020, le spese degli interventi «trainati» dell'ecobonus devono essere «sostenute» (cioè pagate per le persone fisiche) tra «l'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti», sarebbero stati esclusi dall'agevolazione i condòmini che avrebbero pagato i lavori «trainati» sui propri appartamenti entro il 30 giugno 2022, in caso di interventi sulle parti comuni iniziati dopo questa data.

La versione definitiva dell'articolo 119, comma 8-bis del DL 19 maggio 2020, n. 34, introdotta dalla Legge di bilancio 2022, invece, agevola al 110% fino al 31 dicembre 2023 (70% nel 2024 e 65% nel 2025) anche gli interventi «trainati» e «trainanti» sulle singole unità immobiliari del condominio. La proroga, infatti, viene prevista anche per «le persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio» (oltre che «dello stesso edificio», con riferimento ai proprietari unici).

### **Villette: interventi su singole unità immobiliari da parte di persone fisiche**

Grazie alla Legge di bilancio 2022, per gli interventi effettuati dalle «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari» unifamiliari, il Superbonus del 110%, in vigore per le spese sostenute dal primo luglio 2020 al 30 giugno 2022, può spettare «anche» per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022, a condizione che alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati i lavori per almeno il **30% dell'«intervento complessivo»** (in base al Sal e indipendentemente dal pagamento). Non si parla del 30% dell'intervento complessivo «agevolato», quindi, occorre fare riferimento all'ammontare complessivo delle spese riferite all'intero intervento e non all'importo massimo di spesa ammesso alla detrazione, in sintonia con il calcolo del Sal del 30% necessario per effettuare l'opzione della cessione del credito e dello sconto in fattura (risposte del 24 novembre 2021, n. 791 e del 9 novembre 2020, n. 538).

Sono state superate, pertanto, le limitazioni previste dalle prime bozze della Legge di bilancio 2022, secondo le quali la proroga era prevista per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022 solo nei seguenti casi, alternativi:

1. in caso di presentazione prima del 1° ottobre 2021 della Cila o della Cilas;
2. in caso di persona fisica con Isee non superiore a 25.000 euro annui e con unità immobiliare adibita ad abitazione principale;
3. in caso di intervento di demolizione e ricostruzione di edifici, con le formalità amministrative per l'acquisizione del titolo abilitativo già avviate al 30 settembre 2021.

### **Proroga per gli IACP e le cooperative**

Gli istituti autonomi case popolari (IACP, comunque denominati) e gli enti aventi le stesse finalità sociali degli IACP (se istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di «in house providing») potranno beneficiare del **super ecobonus** del **110%** (non il super sisma bonus, il fotovoltaico



e le colonnine al 110%) anche per le spese sostenute nei primi 6 mesi del 2023 (articolo 119, comma 3-bis, DI 19 maggio 2020, n. 34). In alternativa, potranno beneficiare del Superbonus del 110% per tutti gli interventi anche per le spese sostenute nel 2023, se alla data del 30 giugno 2023 saranno effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo (articolo 119, comma 8-bis, DI 19 maggio 2020, n. 34). Questa seconda proroga alla fine del 2023 per tutti gli interventi agevolati con il Superbonus del 110% varrà anche per gli interventi «trainati» (oltre che quelli «trainanti», rari, ma possibili) effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso edificio degli IACP.

Grazie alla Legge di bilancio 2022, queste due proroghe, già previste per gli IACP, al 30 giugno 2023 ovvero al 31 dicembre 2023 (condizionata dall'effettuazione dei lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo entro il 30 giugno 2023) (articolo 119, commi 3-bis e 8-bis, DI 19 maggio 2020, n. 34), varranno anche per le cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci, indicate nell'articolo 119, comma 9, lettera d), del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34.

### Ripartizione della detrazione

Solo «per la parte di spese sostenuta dal 1° gennaio 2022», la detrazione del Superbonus del 110% dovrà essere ripartita in 4 quote annuali di pari importo, a differenza delle 5 quote previste per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

### Altre proroghe

La Legge di bilancio 2022 ha prorogato al 31 dicembre 2024 anche tutte le seguenti detrazioni:

- 50% per il **recupero del patrimonio edilizio**;
- 50-70-75-80-85% per il **sisma bonus**;
- 50% per il **bonus mobili** e grandi elettrodomestici, con un limite di spesa che è diminuito rispetto al 2021 da 16.000 euro a 10.000 euro per il 2022 e a 5.000 euro per il 2023 e 2024; i grandi elettrodomestici, che fino al 2021 dovevano essere di classe energetica non inferiore alla A+ (A per i forni), dal 2022 sono agevolati solo se classe non inferiore alla classe E per le lavatrici, lavasciugatrici e lavastoviglie, F per i frigoriferi, congelatori e le altre apparecchiature per le quali è prevista l'etichetta energetica, A per i forni (elenco nella circolare n. 29/E/2013);
- 36% per il **bonus giardini**;
- 50-65-70-75-80-85% per l'**ecobonus**.

Il **bonus facciate**, invece, che è rimasto in vigore con la percentuale di detrazione del 90% per tutto il 2020 e il 2021, è stato prorogato a tutto il 2022, ma con una riduzione dell'aliquota al 60 per cento.

Per il **bonus colonnine ordinario**, la cui detrazione è pari al 50%, in 10 anni (articolo 16-ter del DI 4 giugno 2013, n. 63), la Legge di bilancio 2022 non ha previsto alcuna proroga, pertanto, è stata confermata la scadenza del 31 dicembre 2021.

### Fotovoltaico

Con effetto dal primo gennaio 2022, la Legge di bilancio 2022 ha riscritto completamente le norme agevolative relative alla detrazione del 110% per l'installazione di impianti solari **fotovoltaici** e per gli interventi di installazione di infrastrutture per la **ricarica di veicoli elettrici** negli edifici (le colonnine), togliendo il periodo agevolato, ma collegando maggiormente le regole applicabili a questi tre bonus a quelle per gli interventi che li trainano al 110%. Quindi, il periodo agevolato per il fotovoltaico (e conseguentemente per i relativi sistemi di accumulo) è lo stesso previsto per il super ecobonus dei 3 interventi trainanti (comma 1), se il fotovoltaico e l'accumulo sono trainati al 110% dal **super ecobonus** ovvero è lo stesso previsto per il super sisma bonus (comma 4), se il fotovoltaico e l'accumulo sono trainati al 110% dal **super sisma bonus**. Lo stesso vale per le colonnine, le quali possono essere trainate al 110% solo dal super ecobonus previsto per i tre interventi trainanti (non dal super sisma bonus); per loro, il periodo agevolato è lo stesso di quest'ultima agevolazione (articolo 119, commi 5, 6, 8 e 8-quater, DI 19 maggio 2020, n. 34).

Inoltre, la Legge di bilancio 2022 ha tolto dalle norme relative al fotovoltaico e alle colonnine l'indicazione della ripartizione in 5 quote annuali per le spese sostenute dal primo giugno 2020 al 31 dicembre 2021 o in 4 quote annuali per le spese sostenute dal primo gennaio 2022 in poi, lasciando solo la ripartizione tra gli aventi diritto in quattro quote annuali di pari importo. Questa modifica del testo, però, non varia la ripartizione in 5 anni prevista per le spese sostenute dal primo giugno 2020 al 31 dicembre 2021, in quanto la Legge di bilancio 2022 è entrata in vigore il 1° gennaio 2022 e la norma in vigore nel periodo compreso tra il primo giugno 2020 e il 31 dicembre 2021 prevedeva correttamente la partizione della detrazione in 5 anni. Pertanto, la modifica normativa non deve essere intesa come la riduzione da 5 a 4 anni anche della ripartizione della detrazione per le spese sostenute dal primo luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

### **Abrogazione del decreto antifrode (dl 11 novembre 2021, n. 157)**

La Legge di bilancio 2022 ha **abrogato**, con effetto dal 1° gennaio 2022, il **decreto Antifrode** (DI 11 novembre 2021, n. 157), prevedendo che resteranno validi gli atti e i provvedimenti adottati e saranno fatti salvi gli effetti prodottisi ed i rapporti giuridici sorti sulla base del medesimo decreto. In ogni caso, tutte le disposizioni in esso contenute sono state inserite, con piccole modifiche, nella stessa Legge di bilancio 2022 con effetto dal 1° gennaio 2022.

### **Congruità**

Dal 12 novembre 2021 l'asseverazione della congruità delle spese, in base ai prezzi individuati dall'articolo 3, comma 2, del decreto requisiti del Mise del 6 agosto 2020 (il quale rimanda al punto 13 dell'allegato A dello stesso decreto), nonché in base «ai valori massimi stabiliti, per talune categorie di beni», da un decreto del Ministro della Transizione ecologica da emanarsi entro il 9 febbraio 2022, deve essere predisposta, non solo, come avveniva prima, per la **fruizione diretta in dichiarazione** o per l'**opzione della cessione del credito** o dello sconto in fattura del super ecobonus, del super sisma bonus e, per i lavori iniziati dal 6 ottobre 2020, dell'ecobonus e del bonus facciate qualificato, cioè con pratica Enea (articolo 119, comma 13-bis, DI 34/2020), ma anche per l'opzione della cessione del credito o dello sconto in fattura (anche delle rate residue, dopo un iniziale passaggio in dichiarazione) di tutti gli altri bonus edili, per i quali questa opzione è possibile, cioè per il bonus casa rilevante, il bonus facciate non qualificato (cioè solo pittura), il sisma bonus non al 110%, il fotovoltaico, l'accumulo e le colonnine al 50% (articolo 121, comma 1-ter, lettera b), DI 34/2020, introdotto dal DI 157/2021).

Pertanto, per questi bonus edili l'asseverazione di congruità non è necessaria per la fruizione diretta della detrazione in dichiarazione dei redditi, ma come detto solo per la cessione o lo sconto in fattura.

Dal primo gennaio 2022, inoltre, per i bonus edili non al 110%, cedibili o scontabili, il visto di conformità e l'asseverazione di congruità non sono richieste:

- per le opere già classificate come attività di edilizia libera dall'articolo 6, Dpr 6 giugno 2001, n. 380, dal Glossario dell'attività in edilizia libera del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 2 marzo 2018 o dalla normativa regionale (come, ad esempio, per il bonus casa gli interventi di manutenzione ordinaria sulle parti comuni condominiali, per l'ecobonus la sostituzione degli infissi, la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale, l'installazione di pannelli solari) ovvero;
- per gli interventi di importo complessivo non superiore a 10.000 euro, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio, fatta eccezione per gli interventi agevolati con il bonus facciate dell'articolo 1, comma 219 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, anche se di sola pulitura o tinteggiatura esterna.

Queste due ipotesi di esonero dal visto di conformità e dall'asseverazione di congruità non valgono per le cessioni sottoscritte dal 12 novembre 2021 al 31 dicembre 2021 ovvero per quelle sottoscritte prima, ma con fatture e/o bonifici effettuati in questo periodo di vigenza del decreto Antifrode.



### Opzione per la cessione o lo sconto in fattura anche per i bonus non 110%

L'**opzione** per la **cessione** del credito o per lo **sconto** in fattura dei crediti, prevista dall'articolo 121, commi 1 e 7-bis, del DL 19 maggio 2020, n. 34, per il Superbonus del 110% fino al 31 dicembre 2025 sarà possibile fino al 2024 anche per i seguenti interventi:

- il **bonus casa** dell'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), Tuir (detrazione Irpef del 50%, in 10 anni, che dal 2025 potrebbe tornare al 36%), quindi, per le manutenzioni, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia;
- per il **bonus casa acquisti** dell'articolo 16-bis, comma 3, Tuir (risposta 7 data dall'agenzia delle Entrate a Telefisco 2020 sul 110%), secondo il quale gli acquirenti degli immobili facenti parte di interi fabbricati oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (articolo 3, comma 1, lettere c) e d), Dpr 6 giugno 2001, n. 380), eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedono entro 30 mesi (18 mesi fino al 30 luglio 2021) dalla fine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile, hanno diritto alla detrazione del 50%, in 10 anni, che dal 2025 potrebbe tornare al 36%;
- per il **bonus casa** relativo alla realizzazione di **autorimesse** o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune, previsto dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera d), Tuir, ma solo dal 2022 al 2024;
- per la nuova detrazione del 75% per il superamento ed eliminazione di **barriere architettoniche**, prevista solo per il 2022 dall'articolo 119-ter, DL 19 maggio 2020, n. 34;
- per l'**ecobonus ordinario** del 50-65-70-75-80-85%, che scadrà il 31 dicembre 2024, a meno che non venga prorogato;
- per il **sisma bonus ordinario** (anche se acquisti) del 50-70-75-80-85%, che scadrà il 31 dicembre 2024, a meno che non venga prorogato;
- per il **bonus facciate** (detrazione Irpef e Ires del 90% per il 2020 e il 2021 e del 60% per il 2022, in 10 anni) dell'articolo 1, commi da 219 a 224 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160.

### Detrazione del visto di conformità per l'opzione dei bonus non 110%

Il **costo** per il rilascio del **visto di conformità** e dell'**asseverazione di congruità** delle spese, previsto per l'opzione per la **cessione del credito** o lo **sconto in fattura** per tutti i bonus edili non al 110%, per i quali questa opzione è possibile (cioè per il bonus casa rilevante, il bonus casa acquisti, il bonus box auto dal 2022, l'ecobonus, il sisma bonus, il bonus facciate, gli impianti fotovoltaici e l'eliminazione delle barriere architettoniche nel 2022 al 75%, se non trainata al 110%), richiesto dal 12 novembre 2021 è **detraibile** solo **dal 1° gennaio 2022**, in quanto la Legge di bilancio 2022 ha introdotto questa possibilità da tale data per le spese sostenute per il rilascio del visto di conformità, delle attestazioni e delle asseverazioni relative a queste opzioni, sulla base dell'aliquota prevista dalle singole detrazioni fiscali spettanti in relazione ai predetti interventi.

Per le **opzioni** relative al **Superbonus del 110%**, invece, l'articolo 119, comma 15, DL 34/2020, concedeva già la detrazione per le asseverazioni indicate nei commi 3 e 13 e il visto di conformità del comma 11. Per i suddetti bonus edili non al 110%, invece, il visto di conformità e l'asseverazione di congruità sono contenuti nell'articolo 121, comma 1-ter, DL 34/2020, pertanto non ricomprese in questa previsione operante anche prima del primo gennaio 2022 (indicazioni del Servizio bilancio del Senato nel dossier di analisi del decreto Antifrodi e interrogazione in commissione Finanze alla Camera del 10 dicembre 2021, n. 5-07234).

### Barriere architettoniche

Per le spese «sostenute» nel 2022 per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti, da parte dei «contribuenti» (senza nessuna distinzione, quindi, anche per i soggetti Ires e non solo per quelli Irpef), è riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare e da ripartire in 5 quote annuali di pari importo, del **75% su un ammontare complessivo di spesa agevolata** non superiore a:



- 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- 40.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- 30.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari (nuovo articolo 119-ter, DL 34/2020).

Anche per questa nuova detrazione è possibile fare l'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura dei crediti (articolo 121, comma 2, lettera f), DL 19 maggio 2020, n. 34).

### Divieto di cessione multipla dei crediti

Viene introdotto il **divieto** della **cessione multipla** dei **crediti** da **Superbonus 110%** e da tutti gli **altri bonus fiscali** (altri bonus edilizi e i bonus emergenziali).

Negli articoli 121 (cessione bonus edilizi) e 122 (cessioni bonus anti-Covid), DL 34/2020 viene inserita la frase «*senza facoltà di successiva cessione*». In pratica, viene previsto il divieto di cessione multipla di qualunque tipo di credito d'imposta, dal Superbonus, al bonus facciate, ai vari bonus edilizi, ai bonus per sanificazione luoghi di lavoro, ecc.; stessa previsione è disposta con riferimento allo sconto in fattura.

Si prevede, inoltre, l'adozione di una **norma transitoria**, in base alla quale i crediti che alla data del 7 febbraio 2022 sono stati precedentemente oggetto di una delle opzioni - cessione o sconto in fattura - possono costituire oggetto esclusivamente di un'ulteriore cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, nei termini ivi previsti.

Lo Studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Cordiali saluti.  
**Studio Commercialisti Associati**