

Novità in materia di SUPERBONUS 110% e altri BONUS EDILIZI

- **Art. 1 comma 28**

Modifiche all'art. 119 DL. 34/2020 – Proroghe Superbonus

Per gli interventi effettuati dai **condomini e 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, compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio, nonché quelli effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione, il beneficio, da ripartire in **quattro quote annuali di pari importo**, spetta nella misura del:

- **110% fino al 31 dicembre 2023**
- **70% per il 2024**
- **65% per il 2025**

La proroga vale anche per le **organizzazioni non lucrative di utilità sociale**, le **organizzazioni di volontariato** e le **associazioni di promozione sociale** iscritte negli appositi registri.

Per gli interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, **la detrazione è al 110% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025**.

Per gli interventi effettuati sugli edifici unifamiliari (villette) da **persone fisiche**, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2022 a condizione che al 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo**.

Per gli interventi effettuati dagli **lACP** (ed enti con le stesse finalità sociali) su immobili, di proprietà o gestiti per conto dei comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica, ovvero dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa su immobili assegnati in godimento ai propri soci, la detrazione è confermata al 110% per le spese sostenute fino al **31 dicembre 2023, purché, al 30 giugno 2023, siano stati eseguiti lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo**.

Le proroghe del Superbonus riguardano anche gli "interventi trainati" eseguiti congiuntamente a quelli "trainanti".

- **Art. 1 comma 29**

Cessione del credito o sconto in fattura

La possibilità di optare per lo **sconto in fattura** o per la **cessione del corrispondente credito d'imposta**, in luogo della detrazione fiscale in dichiarazione è estesa fino al **31 dicembre 2025**, relativamente alle spese agevolabili con il **Superbonus** (interventi trainanti e trainati).

Per le **altre agevolazioni edilizie**, l'opportunità è estesa fino al **31 dicembre 2024**.

Fanno eccezione il **bonus mobili** e il **bonus colonnine “ordinario”** (cioè, non trainato dal Superbonus), che **restano fuori dal meccanismo dello sconto in fattura o della cessione del credito**.

- **Art. 1 commi 29 e 30**

Visto di conformità e congruità dei prezzi

Il **visto di conformità**, già necessario in caso di utilizzo del Superbonus mediante cessione del credito o sconto in fattura, **viene confermato necessario anche nell'ipotesi di fruizione della detrazione nella dichiarazione dei redditi**, tranne quando questa è presentata direttamente dal contribuente, sfruttando la precompilata predisposta dall'Agenzia delle Entrate, ovvero tramite il sostituto d'imposta che presta assistenza fiscale.

Confermato l'**obbligo del visto di conformità** anche in caso di opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura in relazione a lavori edilizi diversi da quelli ammessi al Superbonus nonché l'obbligo di **asseverazione della congruità di prezzi**.

Per la **congruità dei prezzi**, occorre fare riferimento, oltre ai prezzari individuati dal [Decreto Mise 6 agosto 2020](#), anche ai valori massimi stabiliti, per talune categorie di beni, con decreto della Transizione ecologica, **da adottare entro il 9 febbraio 2022**.

Sono esclusi da tali obblighi:

- gli interventi di “edilizia libera”
- gli interventi di importo complessivo non superiore a 10 mila euro, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio, tranne gli interventi relativi al bonus facciate.

Le spese per il rilascio del visto di conformità, delle asseverazioni e delle attestazioni rientrano tra le spese detraibili.

- **Art. 1 comma 30**

Rafforzamento dei controlli preventivi

Riconosciuta all'Agenzia delle Entrate la **possibilità di sospendere fino a 30 giorni l'efficacia delle comunicazioni** telematiche per le opzioni di cessione del credito e di sconto in fattura che presentano particolari profili di rischio.

I profili di rischio vanno individuati utilizzando criteri relativi alla diversa tipologia di crediti ceduti e riferiti, ad esempio, alla coerenza e alla regolarità dei dati indicati con quelli presenti nell'Anagrafe tributaria oppure ad analoghe cessioni effettuate in precedenza dagli stessi soggetti.

Tutto ciò per consentire il controllo preventivo, da parte dell'Agenzia delle Entrate, della correttezza delle operazioni.

Se sono confermati i rischi di frode che hanno determinato la sospensione, la comunicazione si considera non effettuata e tale circostanza è comunicata in via telematica a chi l'ha trasmessa; in caso contrario, ovvero decorsi trenta giorni dalla presentazione, la comunicazione produce gli effetti previsti dalla norma di riferimento, cioè l'efficacia della cessione o dello sconto

- **Art. 1 commi 31 - 36**

Controlli dell’Agenzia delle Entrate

Riproposti i contenuti dell’articolo 3 dell’abrogato DL. 157/2021 sui poteri dell’Agenzia delle Entrate nell’ambito dei controlli su Superbonus, sconto in fattura e cessione del credito nonché sulle agevolazioni e i contributi a fondo perduto erogati per l’emergenza Covid-19.

Per lo svolgimento delle attività di controllo, l’Agenzia delle Entrate potrà avvalersi dei **poteri istruttori previsti in materia di imposte dirette** (articolo 31 e seguenti, Dpr n. 600/1973) e di Iva (articolo 51 e seguenti, Dpr n. 633/1972) e, per il recupero degli importi dovuti (comprensivi di sanzioni e interessi), procedere con un **atto di recupero** (articolo 1, commi 421 e 422, legge n. 311/2004), da notificare, a pena di decadenza, **entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è avvenuta la violazione**.

- **Art. 1 comma 37**

Modifiche al DL. 63/2013 – Proroghe Ecobonus, Bonus ristrutturazioni, Sismabonus e Bonus mobili

Prorogati fino al **31 dicembre 2024** le detrazioni:

- per gli **interventi di riqualificazione energetica degli edifici** (“*ecobonus ordinario*” del 50 o 65% a seconda del tipo di lavoro ed “*ecobonus parti comuni*” del 70-75% ovvero dell’80-85% in caso di opere finalizzate anche alla riduzione del rischio sismico);
- per gli **interventi di recupero del patrimonio edilizio** (“*bonus ristrutturazioni*” del 50% su una spesa massima di 96 mila euro per unità immobiliare);
- per l’**adozione di misure antisismiche e l’esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica degli edifici** (“*sisma bonus*” in tutte le sue diverse declinazioni, 50%, 70-80%, 75-85%, incluso quello spettante a chi acquista immobili nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3, realizzati mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici);
- per l’**acquisto di mobili e grandi elettrodomestici** destinati all’arredo di immobili oggetto di interventi di ristrutturazione, iniziati a partire dal 1° gennaio dell’anno precedente a quello dell’acquisto (“*bonus mobili*” del 50% su un ammontare complessivo non superiore a 10mila euro per il 2022 e a 5mila euro per gli anni 2023 e 2024).

- **Art. 1 comma 38**

Proroghe Bonus verde

Prorogata fino al **31 dicembre 2024** la detrazione del 36% delle spese sostenute, nel limite annuale di 5 mila euro, per la “*sistemazione a verde*” di aree scoperte di immobili privati a uso abitativo, di pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e pozzi nonché per realizzare coperture a verde e giardini pensili. Spetta anche per gli interventi sulle parti comuni esterne degli edifici condominiali, nel tetto di 5 mila euro per unità abitativa.

- **Art. 1 comma 39**

Proroghe Bonus Facciate

Estesa fino al **31 dicembre 2022** la detrazione, **ridotta però dal 90 al 60%**, per le spese relative a interventi, inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B.

- **Art. 1 comma 41**

Decreti anti-frodi

Sancita l'**abrogazione del DL. 157/2021**, i cui contenuti (misure urgenti per il contrasto alle frodi nel settore delle agevolazioni fiscali ed economiche) sono stati trasfusi nei commi da 28 a 36 della Legge di Bilancio.

Restano validi gli atti e i provvedimenti adottati e sono fatti salvi gli effetti prodottisi e i rapporti giuridici sorti sulla base di quel decreto.

- **Art. 1 comma 42**

Bonus “Eliminazione delle barriere architettoniche”

Introdotta una **nuova detrazione Irpef**, da ripartire in **cinque quote annuali** di pari importo, **relativa alle spese sostenute nel 2022 per interventi finalizzati al superamento ed eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti**; in alternativa alla fruizione della detrazione in dichiarazione, **è possibile optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito**.

Il bonus è pari al **75%** delle spese sostenute fino a un importo massimo variabile, **da 30 mila a 50 mila euro**, a seconda dell'edificio su cui sono eseguiti i lavori.