

## **Detrazioni fiscali edilizie: cosa cambia con il disegno di legge di bilancio 2022**

Nota Redazionale

Con l'approvazione in data 28 ottobre del disegno di legge di Bilancio 2022, il Consiglio dei Ministri svela finalmente le nuove direttrici da adottare in materia di misure per la crescita e per il sostegno alle imprese. Sul punto, è bene ricordare preliminarmente come il testo definitivo dovrà essere approvato entro fine anno dal Parlamento, possibili quindi sono le modifiche che le Camere potranno apportare al testo qui in commento.

Per quello che in questa sede interessa, la proposta di legge di bilancio di recente emanazione concentra le modifiche proposte alle varie normative regolanti le detrazioni fiscali in materia edilizia all'art. 8, rubricato *"Proroghe in materia di Superbonus fiscale, di riqualificazione energetica, recupero del patrimonio edilizio, acquisto di mobili e grandi elettrodomestici, di sistemazione a verde ed in materia di recupero o restauro della facciata esterna degli edifici"*.

Il comma 1, lett a) della citata disposizione evidenzia che per:

- gli interventi di efficienza energetica,
- gli interventi di ristrutturazione edilizia e per l'acquisto di mobili,
- gli interventi di installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica,
- gli interventi di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici

la detrazione del 110% deve essere ripartita nei successivi quattro anni se gli stessi sono eseguiti dal 1° gennaio 2022.

Il comma 1, lett. b) prevede che la detrazione prevista dall'art. 119 del d.l. 34/2020 sia estesa anche alle cooperative di abitazione a proprietà indivisa che realizzino interventi su immobili dalle stesse possedute e assegnate in godimento ai propri soci.

Il comma 1, lett c) estende la detrazione del 110% per l'installazione di impianti fotovoltaici le cui spese siano sostenute entro il 30 giugno 2022.

Il comma 1, lett d) riscrive *in toto* il comma 8-bis dell'art. 119 prevedendo che la detrazione del 110% spetti per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022 dai condomini e dalle persone fisiche fuori dall'esercizio di attività d'impresa, arti o professioni, per quegli

interventi:

- per i quali al 30 settembre 2021 risulti la CILA asseverata,
- di demolizione e di ricostruzioni degli edifici, per i quali risultino almeno avviate le procedure per l'ottenimento del titolo abilitativo.

Per i medesimi soggetti la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, seppur in diverse percentuali. Infatti, il *quantum* della detrazione, caratterizzato da una aliquota decrescente, è così stabilito:

- del 110 % per quelle sostenute entro il 31 dicembre 2023,
- del 70 % per quelle sostenute nell'anno 2024 e
- del 65 % per quelle sostenute nell'anno 2025.

Per le persone fisiche che hanno un'ISEE non superiore a € 25.000 annui, ed eseguono interventi sulla propria abitazione principale, la detrazione è fruibile nella misura del 110% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.

Per quanto riguarda gli IACP che intervengano su immobili di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica e da Cooperative di abitazione a proprietà indivisa che intervengano su immobili da loro posseduti e assegnati in godimento ai soci, la detrazione del 110% è spettante per le tutte spese sostenute entro il 31 dicembre 2023, purché siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo entro il 30 giugno 2023.

Il disegno di legge di bilancio ha poi necessariamente dovuto prevedere all'art. 8, comma 2, un necessario adeguamento alle proroghe finora riportate delle opzioni, ex art. 121 del d.l. 34/2020, dello sconto in fattura e della cessione del credito, ora esercitabili per le spese sostenute dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2025.

La proposta governativa di legge di bilancio interessa anche il d.l. n. 63/2013 in materia di Ecobonus, poiché, il comma 3 apporta sostanziali estensioni anche alle detrazioni fiscali per gli interventi di efficientamento energetico. Più in particolare viene prevista la proroga della detrazione del 65% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2024 relativamente ad interventi:

- di riqualificazione energetica di edifici esistenti;

- su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), finestre comprensive di infissi;
- d'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università;
- per interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione;
- relativi a parti comuni degli edifici condominiali di cui agli articoli 1117 e 1117-bis del codice civile o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio;
- per l'acquisto e la posa in opera delle schermature solari di cui all'allegato M al decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311
- per l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti.

La detrazione del 70% è estesa anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2024 relativamente agli 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, le cui spese

Analogamente a quanto sopra, per beneficiare delle detrazione del 50% delle spese relative all'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, viene prorogato al 31 dicembre 2024 il termine ultimo per il sostenimento delle stesse.

Lo stesso art. 8, comma 3 del Disegno di legge, prevede poi la proroga della detrazione del 50% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2024 relativamente ad interventi:

- effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117 del codice civile;
- effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze;
- necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi sempreché' sia stato dichiarato lo stato di emergenza, anche anteriormente alla data di entrata in vigore della presente disposizione;

- relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune;
- relativi alla realizzazione di opere finalizzate alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico;
- relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia;
- relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione.
- di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici

Sulla scia delle modifiche fin qui apportate (anche se sarebbe meglio dire "proposte"), il Governo poi prevede la detrazione del 50% per le spese sostenute negli anni 2022, 2023, 2024 per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici.

In chiusura, il c.d. bonus verde viene esteso per tutti quegli interventi che abbiano ad oggetto: la c.d. "sistemazione a verde" di aree scoperte private relative ad edifici già esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi; nonché la realizzazione di "coperture a verde" e di giardini pensili

Infatti, per le spese sostenute in relazione ad interventi ex articolo 1, comma 12, della legge 27 dicembre 2017, n. 205, il Governo ha proposto la proroga della detrazione fino al 2024.

Da ultimo, la disposizione conclusiva dell'art. 8 del disegno di legge della legge di bilancio, interessa il c.d. "bonus facciate" (in particolar modo l'art. 1, comma 219, l. 160/2019), poiché prevede una riduzione della detrazione dal 90% (in vigore fino al 31 dicembre 2021) al 60% per le spese sostenute nel 2022 in relazione agli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati nella zona A o B.