

## **Le ultime novità normative in materia di bonus edilizi**

Carolina Lombardozi

La materia dei bonus edilizi disciplinata dagli artt. 119 e ss. del d.l. n. 34/2020 è stata affrontata negli ultimi mesi da diversi interventi normativi che ne hanno modificato in maniera significativa l'impianto originario, generando non poche perplessità operative in tutti i numerosi attori coinvolti.

Un primo, rilevante gruppo di modifiche è quello contenuto nell'ormai noto decreto antifrode (d.l. n. 157/2021) di cui su questo blog si è già discusso ampiamente in due diversi contributi (segnatamente, [qui](#) e [qui](#)).

A tali modifiche ha fatto seguito la l. 30 dicembre 2021, n. 234 (legge di bilancio per il 2022) che ha di fatto recepito integralmente i contenuti del citato decreto antifrode e ne ha disposto l'abrogazione, mantenendo però validi gli atti e i provvedimenti *medio tempore* adottati e fatti salvi gli effetti prodottisi ed i rapporti giuridici sorti. Al contempo è stata però effettuata anche qualche modifica alle disposizioni originariamente contenute nel decreto: in particolare, il visto di conformità, già necessario in caso di opzione per la cessione del credito o sconto in fattura, diventa ora necessario anche nell'ipotesi di fruizione della detrazione in dichiarazione, a meno che questa non sia presentata direttamente dal contribuente, sfruttando la precompilata predisposta dall'Agenzia delle entrate, ovvero tramite il sostituto d'imposta che presta anche assistenza fiscale. Inoltre, con riferimento agli interventi minori, a differenza di quanto previsto nel decreto antifrodi, è stata esclusa la necessità dell'asseverazione e del rilascio del visto di conformità per i lavori in edilizia libera e quelli di valore inferiore a 10.000 euro [\[1\]](#) ed è stato correttamente specificato che possono ritenersi compresi nell'agevolazione anche i costi sostenuti per le asseverazioni e per il visto di conformità sostenuti con riferimento all'ottenimento di bonus diversi dal 110% [\[2\]](#). Si è poi specificato che per la congruità dei prezzi occorre fare riferimento, oltre che ai prezzi individuati dal decreto del 6 agosto 2020 del Ministero dello Sviluppo Economico (prezzari regionali e DEI), anche ai valori massimi stabiliti per talune categorie di beni con decreto del Ministero della Transizione Ecologica, da adottare entro il 9 febbraio 2022.

Inoltre, con la citata legge di bilancio sono state sostanzialmente prorogate - sebbene con una serie di modifiche riguardanti principalmente le aliquote, i massimali di spesa e la platea dei destinatari - la possibilità di ottenere la maggior parte dei bonus edilizi e, coerentemente con detta proroga degli incentivi, la possibilità di avvalersi delle opzioni per lo sconto in fattura e per la cessione del credito. In dettaglio, l'art. 1, commi 28 e ss. della legge citata

prevede che la detrazione nella misura del 110% spetta per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023, nella misura del 70% per le spese sostenute nel 2024 e del 65% per le spese sostenute nel 2025 da condomini; dall'unico proprietario (o comproprietario) dell'intero edificio composto da due a quattro unità immobiliari; da persone fisiche su unità immobiliari site all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio interamente posseduto per gli "interventi trainati"; dalle ONLUS, organizzazioni di volontariato o associazioni di promozione sociale. Diversamente, per gli interventi effettuati da persone fisiche su edifici unifamiliari, la detrazione spetta nella misura del 110% fino al 31 dicembre 2022, a condizione che alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo. Infine, per gli interventi effettuati da IACP ed enti equivalenti (inclusi gli interventi trainati effettuati da persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso edificio) e dalle cooperative edilizie a proprietà indivisa, la detrazione spetta nella misura del 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023, a condizione che alla data del 30 giugno 2023 siano stati eseguiti lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo.

Passando ai bonus diversi dal 110%, va invece osservato che continuano ad essere previsti, relativamente alle spese sostenute fino al 31 dicembre 2024, la detrazione IRPEF in misura pari al 50% delle spese sostenute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis, co. 1 del TUIR; il bonus mobili (art. 16 del d.l. n. 63/2013) [3], il sismabonus e il "sismabonus acquisti" (art. 16 del d.l. n. 63/2013), spettante agli acquirenti degli immobili; il c.d. "ecobonus", spettante in relazione agli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti (art. 1, commi da 344 a 349, l. n. 296/2006 e art. 14 del d.l. n. 63/2013) e, da ultimo, il "bonus verde" (art. 1, commi da 12 a 15, l. n. 205/2017). Anche il "bonus facciate" (introdotto con l'art. 1, comma 219 e ss., l. n. 160/2019) è stato prorogato fino al 31 dicembre 2022, ma la detrazione spettante per le spese sostenute nel 2022 è stata ridotta dal 90% al 60%. Non è stata invece prevista alcuna proroga per il bonus per l'installazione di colonnine di ricarica di veicoli elettrici, con la conseguenza che le relative spese, se sostenute nel 2022, possono beneficiare del solo superbonus quali "interventi trainati".

L'art. 1, comma 42, della legge di bilancio in commento ha infine previsto una nuova detrazione pari al 75% delle spese sostenute nel 2022 per gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti.

La proroga generalizzata dei bonus edilizi, peraltro accompagnata dall'eliminazione di quelle restrizioni applicative di cui pure si era parlato in fase preparatoria della legge di bilancio (si pensi alla previsione, per i proprietari di edifici unifamiliari, di un tetto ISEE massimo di 25.000 euro cui avrebbe dovuto essere condizionato l'ottenimento del superbonus oppure

l'esclusione di tale agevolazione per gli interventi realizzati sulle seconde case) aveva fatto pensare ad un rinnovato *favor* del legislatore nei confronti di una misura che, pur avendo contribuito alla ripresa dell'economia nazionale nel periodo post pandemia, nell'ultimo periodo, come dimostrato dall'entrata in vigore del decreto antifrode, aveva destato non poca preoccupazione a causa della scoperta, da parte di diverse Procure, di truffe per ingenti ammontari, aventi ad l'ottenimento dell'agevolazione a fronte di interventi mai realizzati o addirittura nei confronti di beneficiari inesistenti.

Senonché, a meno di un mese dalle ultime novità, è notizia recente che la disciplina dei bonus edilizi è stata investita da una nuova, determinante novità: il Consiglio dei Ministri del 21 gennaio scorso, infatti, nell'approvare il c.d. decreto sostegni-*ter* (non ancora pubblicato in Gazzetta Ufficiale), ha invero disposto, all'art. 26, il divieto di plurime cessioni del credito d'imposta derivante dalle opzioni per lo sconto in fattura o per la cessione del credito. Ciò vuol dire che, a partire dal 7 febbraio 2022 – data individuata come spartiacque –, detto credito potrà essere ceduto una sola volta ad altri soggetti, compresi gli istituti finanziari. La stessa norma, poi, disciplina anche gli effetti transitori della nuova disciplina, specificando che i crediti che alla data del 7 febbraio 2022 sono stati precedentemente oggetto di una delle opzioni di cui al comma 1 dell'articolo 121, d.l. n. 34/2020, possono costituire oggetto di una sola, ulteriore cessione. Ne deriva che il cessionario sarà così costretto ad utilizzare direttamente in compensazione per il pagamento delle proprie imposte i crediti acquistati, senza possibilità di alcun successivo trasferimento. In caso di violazione delle nuove regole i contratti di cessione – chiarisce il citato art. 26 – saranno considerati nulli.

Al riguardo, tralasciando il fatto che, soprattutto per i crediti già in circolazione, dopo il 7 febbraio 2022 occorrerà predisporre degli adeguati sistemi di controllo volti ad accertare che il credito oggetto di acquisto non sia stato ceduto più di una volta, è evidente che, da un lato, le continue modifiche generano, nell'applicazione della disciplina dei bonus edilizi, una tale incertezza e confusione che rischia di ridurre fortemente l'efficacia delle misure agevolative. Dall'altro lato, il divieto di plurime cessioni si pone proprio in contrasto con la finalità originaria della misura che – lo si ricorda –, come emerge dalla formulazione degli stessi atti preparatori parlamentari, era diretta ad incentivare la circolazione del credito d'imposta, anche e soprattutto per

*“supportare la ripresa dell'economia a seguito della crisi collegata all'emergenza epidemiologica da Covid 19” <sup>[4]</sup>.*

Resta quindi da capire se la necessità – certamente comprensibile – di apprestare adeguati meccanismi di tutela contro le frodi possa compromettere a tal punto la funzionalità dell'istituto, andando ad incidere su tutti coloro che, facendo affidamento su un determinato impianto normativo, avevano pianificato investimenti e operazioni che allo stato appaiono senza dubbio da ripensare, e se – data questa necessità – non sarebbe stato forse più coerente evitare la proroga generalizzata delle misure in commento.

---

[1] Fanno eccezione gli interventi relativi al bonus facciate per i quali, in presenza di cessione del credito o sconto in fattura, il visto di conformità e l'asseverazione della congruità dei prezzi sono sempre necessari, a prescindere dall'importo.

[2] Con riguardo a tali detrazioni “minori”, nel corso del Videoforum del 25 gennaio 2022, superando alcuni dubbi interpretativi sorti proprio a seguito della legge di bilancio per il 2022, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che le spese relative al rilascio del visto di conformità e dell'attestazione di congruità sono comunque agevolabili, indipendentemente dal momento del relativo sostenimento (e quindi non solo per quelle sostenute dopo l'entrata in vigore della legge di bilancio).

[3] Per il quale è prevista anche una riduzione del massimale di spesa che dal 2022 passa a 10 mila euro, e nei due anni successivi (2023 e 2024) si riduce ulteriormente a 5 mila.

[4] Così nella relazione illustrativa al d.l. n. 34/2020.