

GL 0DUWHG u JHQQLR

# Sommario Rassegna Stampa

<b>Pagina</b>	<b>Testata</b>	<b>Data</b>	<b>Titolo</b>	<b>Pag.</b>
<b>Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici</b>				
1	Il Sole 24 Ore	04/01/2022	<i>Superbonus, ecco il nuovo calendario. A dicembre boom da 16 miliardi (S.Fossati/G.Latour)</i>	3
17	Il Sole 24 Ore	04/01/2022	<i>Pagare i lavori con le opzioni di cessione credito o sconto</i>	5
18	Il Sole 24 Ore	04/01/2022	<i>Da ecobonus ai mobili, calendario fino al 2024 (L.De Stefani/G.Gavelli)</i>	6
20	Il Sole 24 Ore	04/01/2022	<i>I lavori in edilizia libera evitano visti e asseverazioni di congruita' (G.Latour)</i>	10
<b>Rubrica Politica</b>				
1	Il Sole 24 Ore	04/01/2022	<i>Manovra: diventano 160 i decreti attuativi, ma 20 meno del 2021 (A.Cherchi/A.Marini)</i>	14
9	Il Sole 24 Ore	04/01/2022	<i>Pnrr e Corte dei conti, una task force sui controlli in corso d'opera (G.Trovati)</i>	18
19	Il Sole 24 Ore	04/01/2022	<i>Visti e asseverazioni i lasciapassare ai bonus (L.De Stefani/G.Gavelli)</i>	19

GUIDA ALLA MANOVRA 2022

Superbonus,  
ecco il nuovo  
calendario  
A dicembre boom  
da 16 miliardi

—da pag.17 a pag. 20

# In condominio uscita graduale dal 110: nel 2024 si va al 70 e poi al 65%

**Casa.** Il superbonus vola a 16 miliardi e nella legge di Bilancio 2022 si va oltre la semplice proroga, ridisegnando la detrazione. Per le unità autonome l'agevolazione confermata solo per il 2022 ma entro giugno dev'essere effettuato il 30% dei lavori

Pagina a cura di

**Saverio Fossati  
Giuseppe Latour**

**U**na riduzione progressiva delle percentuali di detrazione, che dal 110% atterreranno progressivamente al 65 per cento. E un doppio binario: da un lato condomini e immobili da due a quattro unità di proprietario unico, dall'altro le unità autonome, come le villette e i loft con accesso indipendente.

La legge di Bilancio 2022 tradisce la volontà, espressa anche dal premier Mario Draghi negli ultimi giorni dell'anno appena trascorso, di ritoccare le fondamenta del superbonus. Quindi, per la detrazione partita a luglio del 2020 non c'è solo la classica proroga che ne allunga la vita di uno o due anni, ma un percorso di revisione piuttosto profonda, che parte dal 2022 e arriverà fino alla fine del 2025.

Una revisione che prende forma in un momento di grande spinta per il 110%: stando all'ultimo report Enea, aggiornato al 31 dicembre 2021, le asseverazioni presentate per dare il via ai lavori sono

salite a oltre 95mila e gli investimenti ammessi sono arrivati a poco più di 16,2 miliardi, in aumento di circa il 36% rispetto agli 11,9 miliardi di novembre.

## Le unità autonome

Il primo intervento riguarda le unità autonome: per loro salta l'ipotesi, paventata nelle bozze del Ddl di Bilancio, di imporre vincoli legati alla data di presentazione della Cilas, all'Isee del proprietario o alla qualificazione dell'immobile come abitazione principale.

La regola finale sarà molto più semplice ed è scattata dal 1° gennaio: per gli interventi effettuati da persone fisiche su queste unità, il 110% potrà essere richiesto per le spese effettuate per tutto il 2022, a condizione che, entro il 30 giugno, siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo. Questa percentuale, come spiegato dall'interpello 791/2021, va commisurata «all'intervento complessivamente considerato» e non solo alla parte di spese agevolate (si veda «Il Sole 24 Ore» del 28 dicembre scorso).

Queste scadenze, stando alle regole attuali, diventano decisive per chi voglia intervenire su queste unità. Tra 12 mesi, infatti, sa-

ranno completamente escluse dal superbonus e potranno contare solo sulle altre agevolazioni.

## Cambia il bonus facciate

A rendere ancora più delicata la scadenza del 31 dicembre prossimo, c'è il fatto che il Governo ha messo in calendario un altro taglio: oltre al superbonus per le villette, salterà anche il bonus facciate. Si tratta di un altro sconto sul quale la manovra ha deciso di intervenire in maniera piuttosto decisa, anche alla luce delle criticità emerse dai dati dell'agenzia delle Entrate sulle modalità di utilizzo di questo bonus.

A partire dal 1° gennaio 2022, allora, lo sconto nato per il restauro e il recupero delle facciate esterne degli edifici è passato dal 90% al 60%, dopo diverse settimane nelle quali c'era stata la corsa a completare i pagamenti, anche in anticipo, ma comunque in tempo per congelare l'aliquota più vantaggiosa. Dal 1° gennaio del 2023, dopo un anno al 60%, anche questa detrazione è destinata a saltare.

## Cosa succede dal 2023

Tornando al superbonus, dal 1° gennaio del 2023 il 110% diventerà appannaggio esclusivo degli interventi realizzati nei condomini e negli immobili da due a quattro unità, anche se posseduti da un proprietario unico.

Da sottolineare come, sul fronte del terzo settore, lo stesso trattamento ci sarà per le Onlus, per le organizzazioni di volontariato e per le associazioni di promozione sociale.

Le modifiche, però, non finiscono qui, perché dal 1° gennaio del prossimo anno si aprirà la strada che porta all'uscita progressiva dal superbonus al 110%: questa percentuale di detrazione, per tutti questi soggetti, resterà in vita solo fino alla fine del 2023. Dal 1° gennaio del 2024 si passerà al 70%, per poi scendere fino al 65% del 2025. Si passerà, così, a percentuali di detrazione molto differenti da quelle alle quali siamo stati abituati in questi ultimi anni.

### Le altre novità

Da registrare, per completare il quadro della proroga del superbonus, come resti un leggero disallineamento soltanto per gli Iacp, per i soggetti con una finalità sociale assimilata e per le cooperative di abitazione a proprietà indivisa: potranno portare in detrazione le spese relative al 110% fino al 31 dicembre 2023, a condizione però che entro giugno di quell'anno abbiano completato almeno il 60% degli interventi.

Viene, poi, introdotto un allargamento per gli interventi di riduzione del rischio sismico nei Comuni dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza dal 1° aprile

2009 in poi: per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, la detrazione spetta nella misura del 110 per cento. Un passaggio che punta a dare un forte impulso alla ricostruzione.

Soprattutto, però, arriva l'allineamento pieno tra interventi trainanti e trainati. La prima versione della legge di Bilancio 2022, per come era scritta, aveva l'effetto paradossale di prorogare i primi ma non i secondi, creando evidenti problemi ai lavori condominiali. Il Senato è intervenuto, specificando che tutte le nuove proroghe si applicano anche agli interventi trainati, effettuati sulle singole unità in condominio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## IN SINTESI

### Villini e loft

Per le unità autonome, come villini e loft, il superbonus resta soltanto per il 2022. Per gli interventi effettuati da persone fisiche la detrazione potrà essere richiesta, a condizione che, entro il 30 giugno del 2022, siano stati effettuati lavori per almeno il 30% del totale. Niente sconto a partire dal 2023

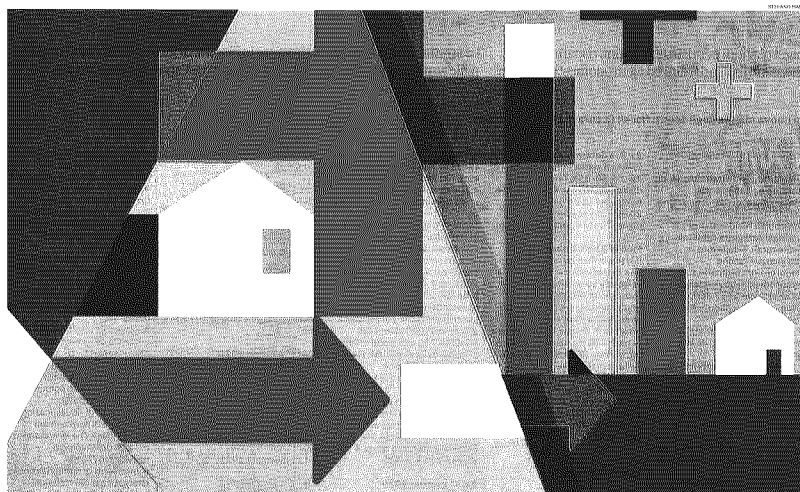
### Condomini

Orizzonte temporale più lungo per i condomini e per gli immobili da due a quattro unità di proprietario unico: avranno a disposizione il 110% fino alla fine del 2023.

Dal primo gennaio del 2024 la detrazione calerà progressivamente, passando al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025. Al momento non è previsto nulla dal 2026

### Bonus facciate

Cambia tutto per il bonus dedicato al recupero e restauro delle facciate esterne degli edifici. Dal primo gennaio 2022 passa dal 90 al 60%, mentre dal primo gennaio del 2023 sarà cancellato



## Pagare i lavori con le opzioni di cessione credito o sconto

### La moneta fiscale

È stato il meccanismo che ha permesso a bonus e superbonus di decollare e all'edilizia di riprendere fiato dopo parecchi anni di stagnazione: permettere, in alternativa alla solita detrazione in dieci anni (per il superbonus ridotta a cinque), di trattare l'aliquota agevolata come una banconota fiscale, cedendola a libero mercato a imprese e professionisti che avessero eseguito i lavori ma anche a banche e a terzi in generale.

Con il Dl 34/2020 sul superbonus è stato liberalizzato uno strumento, quello della cessione del credito fiscale (e introdotto lo «sconto in fattura» diretto da parte di imprese o professionisti) dopo una gestazione durata anni. I primi vagiti si erano avvertiti nel 2016, con il tentativo di rilanciare la manutenzione edilizia prevedendo, per i condòmini «incapienti» con reddito lordo annuo inferiore a 8mila euro, che Cassa depositi e prestiti finanziasse gli interessati incassando il 65% dall'Erario. Da allora il meccanismo si è ampliato sempre più, vincendo le resistenze di Ragioneria e Ue, sino alla situazione attuale.

Oggi è la strada preferita per tutti i bonus e la possibilità di fruirne è stata prorogata sino al 2025 per le spese sostenute per interventi agevolati con il superbonus, mentre per quelli «ordinari», 50% per ristrutturazioni e manutenzioni, 65% per ecobonus, dal 50% all'85% per il sismabonus, per citare i più frequenti, la proroga arriva a fine 2024 (2022 per il bonus facciate al 60% quest'anno).

In pratica, con un accordo tra

committente e imprese (o terzi, banche comprese) si può cedere l'importo relativo alla spesa sostenuta. Qualora si opti per lo sconto diretto in fattura, sono solo l'impresa, i professionisti o il general contractor che lo possono riconoscere.

Dato che si tratta (rispettando i limiti di spesa massima) del 110%, quel 10% in più corrisponde al costo medio di un finanziamento per cinque anni al 2 per cento. Il margine di «sconto» è però libero e anche questo spiega perché i prezzi degli interventi si siano gonfiati a dismisura: se un lavoro di superbonus a costo per un lavoro condominiale di 500mila euro viene fatturato a 600mila, il credito che l'impresa disonesta potrà vantare sarà di 660mila e non di 550mila. Proprio per questo è stato introdotto, con il Dl 157/2021, poi «assorbito» nella legge di Bilancio 2022, l'obbligo di asseverazione di congruità delle spese per tutti i bonus (prima del 12 novembre scorso era limitato ai lavori di superecobonus).

La cessione del credito o lo sconto in fattura vanno quindi fatti con grandi cautele e con una verifica di congruità informalmente preventiva all'emissione della fattura.

A RIPRODUZIONE RISERVATA



# Da ecobonus ai mobili, calendario fino al 2024

**Le proroghe.** Confermate le agevolazioni per ristrutturazioni, risparmio energetico, opere antisismiche, contributo giardini ed elettrodomestici

**La stretta.** L'incentivo per recuperare le facciate degli immobili che si trovano nelle zone urbanistiche A e B resta solo per quest'anno ma limitato al 60%

**Luca De Stefani**  
**Giorgio Gavelli**

Oltre al superbonus del 110%, prorogato in generale fino al 31 dicembre 2023 (70% nel 2024 e 65% nel 2025), la legge di Bilancio 2022 ha prorogato fino alla fine del 2024 il bonus casa del 50%, il sismabonus del 50-70-75-80-85%, il bonus mobili del 50%, il bonus giardini del 36% e l'ecobonus del 50-65-70-75-80-85%, oltre che per il 2022 il bonus facciate al 60% (non al 90%).

In particolare, fino al 31 dicembre 2024 sono ancora applicabili le detrazioni Irpef e/o Ires su:

- interventi di recupero del patrimonio edilizio, che prevedono la detrazione Irpef del 50% (cosiddetto bonus casa, che dal 2025 poi, potrebbe tornare al 36% a regime), da ripartire in dieci anni, con un limite di spesa di 96mila euro per unità immobiliare;
- interventi antisismici, sulle costruzioni adibite ad abitazione o ad attività produttive, ubicate nelle zone sismiche 1, 2 e 3, con una detrazione Irpef o Ires del 50-70-75-80-85%, da ripartire in cinque anni, con

un limite massimo di spesa di 96mila euro per unità immobiliare;

- acquisto dei mobili e grandi elettrodomestici, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di uno degli interventi «trainanti» di «recupero del patrimonio edilizio», iniziati nell'anno dell'acquisto dei mobili e degli elettrodomestici o in quello precedente (ma prima del pagamento dei mobili e degli elettrodomestici), per il quale spetta la detrazione Irpef del 50%, con un limite di spesa che è diminuito rispetto al 2021 da 16mila a 10mila euro per il 2022 e a 5mila euro per il 2023 e 2024;
- «sistemazione a verde» di aree scoperte private di edifici esistenti, di unità immobiliari, di pertinenze o recinzioni, di impianti di irrigazione e sulla realizzazione di pozzi, oltre che di «coperture a verde e di giardini pensili», relativamente ad «unità immobiliari ad uso abitativo», per le quali spetta la detrazione Irpef del 36%, fino a un limite di spesa di 5mila euro;
- interventi di risparmio energetico «qualificati», per i quali spetta una detrazione Irpef o Ires del 50-65-70-75-80-85%, da ripartire in dieci anni.

Estato prorogato fino al 31 dicembre 2022 il bonus facciate («recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati» in zona A o in zona B, inclusa la «sola pulitura o tinteggiatura esterna»), per il quale spettava la detrazione dall'Irpef e dall'Ires lorda del 90% nel 2020 e nel 2021 e spetterà del 60% nel 2022, da ripartire in dieci quote annuali.

Il bonus colonnine ordinario, la cui detrazione era pari al 50%, è rimasto oggi in vigore solo se trainato al 110% dal superecobonus.

La legge di Bilancio 2022, poi, ha introdotto, solo per il 2022, una nuova detrazione Irpef e Ires del 75% sugli interventi necessari per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche degli edifici esistenti (si veda «Il Sole 24 Ore» del 31 dicembre 2021).

Sono state prorogate fino al 2024, poi, anche le opzioni di cessione e di sconto in fattura già previste lo scorso anno per i bonus non del 110%, ai quali si sono aggiunte le opzioni per trasferire i crediti generati della nuova detrazione del 75% per l'eliminazione delle barriere architettoniche e il bonus box acquisti (si veda «Il Sole 24 Ore» del 29 dicembre 2021).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Guida alla manovra 2022

### Il nuovo assetto

#### Ricarica Colonnine

**La condizione**

Il bonus per le colonnine resta solo negli interventi trainati dal superecobonus del 110%

#### Barriere Incentivo al 75%

**Il nuovo sconto**

La legge di Bilancio 2022 ha introdotto un'agevolazione al 75% contro le barriere



**La nuova mappa degli sconti fiscali (a cura di Luca De Stefani)**

**BONUS RISTRUTTURAZIONI**

- Manutenzioni straordinarie, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia su «singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze» (anche manutenzioni ordinarie su «parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117 del Codice Civile», quindi, condominiali o meno).
- Ricostruzione o ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi.
- Realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali.
- Eliminazione delle barriere architettoniche (possibile super ecobonus del 110%, ai sensi dell'articolo 119, comma 2 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, dal primo gennaio 2021 e con scadenze diversificate a seconda dei casi).
- Prevenzione di atti illeciti di terzi.
- Misure antisismiche e opere per la messa in sicurezza statica su tutto il territorio nazionale.
- Contenimento dell'inquinamento acustico.
- Cablatura di edifici.
- Contenimento dell'inquinamento acustico.
- Bonifica dall'amianto.
- Riduzione degli infortuni domestici.
- Conseguimento di risparmi energetici, cosiddetto «non qualificato», compreso il fotovoltaico (articolo 16-bis, comma 1, Tuir).
- Bonus casa acquisti: acquisto di abitazioni in fabbricati interamente ristrutturati, solo sul 25% del prezzo (articolo 16-bis, comma 3, Tuir).
- Dal 2021, detrazione Irpef, a regime, del 50% per la «sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione» (articolo 16-bis, comma 3-bis, Tuir). Non è chiaro se nel limite autonomo di spesa di 48.000 (schede di lettura) o di 96.000 euro

**Fino al 31 dicembre 2024**

Detrazione Irpef del 50%, con limite di spesa di 96.000 euro e detrazione di 48.000 euro, da ripartire in 10 quote annuali costanti

**Dal 1° gennaio 2025**

Detrazione Irpef del 36%, con limite di spesa di 48.000 euro e detrazione di 17.280 euro, da ripartire in 10 quote annuali costanti

**SISMABONUS**

- Misure antisismiche e opere per la messa in sicurezza statica, in tutte le zone sismiche; nelle zone sismiche 1, 2 e 3, a determinate condizioni, spetta il sisma bonus del 50-70-75-80-85% fino al 31 dicembre 2024 o il super sisma bonus del 110% dal 1° luglio 2020 e con scadenze diversificate a seconda dei casi.

**Fino al 31 dicembre 2024**

Il sismabonus base consiste in una detrazione del 50%, che va calcolata su un ammontare massimo di 96.000 euro per unità immobiliare (per ciascun anno) e che deve essere ripartita in cinque quote annuali di pari importo. La detrazione è più elevata (70 o 80%) quando dalla realizzazione degli interventi si ottiene una riduzione del rischio sismico di 1 o 2 classi e quando i lavori siano stati realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali (80 o 85%).

**Dal 1° gennaio 2025**  
*Stop alla detrazione*

**BONUS GIARDINI**

- Spese pagate con «strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni», anche sulle «parti comuni esterne» dei condomini («fino ad un importo massimo complessivo di 5.000 euro per unità immobiliare ad uso abitativo») («comprese quelle di

progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi») per:

- a) «sistemazione a verde» di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi;
- b) realizzazione di «coperture a verde e di giardini pensili»; di «unità immobiliari ad uso abitativo» (no di uffici, negozi, ristoranti e capannoni) (articolo 1, commi da 12 a 14, Legge 27 dicembre 2017, n. 205)

**Dal 1° gennaio 2020 al 31 dicembre 2024**

Detrazione Irpef del 36%, con limite di spesa di 5.000 euro per «unità immobiliare ad uso abitativo», da ripartire in 10 quote annuali costanti

**Dal 1° gennaio 2025**  
*Stop alla detrazione*

**MOBILI E GRANDI ELETTRODOMESTICI**

- Di classe non inferiore alla classe A per i forni, E per le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie, F per i frigoriferi e i congelatori, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica (fino al 2021, per tutti, classe energetica non inferiore alla A+ e A per i forni), finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione, con limite di spesa di 16.000 euro (10.000 euro nel 2022, 5.000 nel 2023 e 2024) «riferito alla singola unità immobiliare, comprensiva delle pertinenze, o alla parte comune dell'edificio oggetto di ristrutturazione», condominiali o meno (circolari 18 settembre 2013, n. 29/E, paragrafi 3.2 e 3.5, 27 aprile 2018, n. 7/E, risposta del 19 febbraio 2019, n. 62), «a prescindere dal numero dei contribuenti che partecipano alla spesa» (istruzioni del modello 730 o di redditi PF) e al netto delle eventuali spese sostenute nell'anno precedente, collegate allo

































