

GL 0HUFROHG u

QRYHPEUH

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici				
23	Il Sole 24 Ore	17/11/2021	<i>Speciale Manovra 2022 - Pagamenti nel 2021 per congelare il bonus facciate (L.De Stefani)</i>	3
1	Il Sole 24 Ore	17/11/2021	<i>Speciale Manovra 2022 - Casa, dalle proroghe bonus ai controlli Domani le novità su Fisco (G.Latour)</i>	4
24	Il Sole 24 Ore	17/11/2021	<i>Speciale Manovra 2022 - Proroga ampia ma non sui lavori trainati (L.De Stefani)</i>	6
25	Il Sole 24 Ore	17/11/2021	<i>Speciale Manovra 2022 - Cessione e sconto per tutti i bonus ma i controlli saranno rafforzati (B.Zanardi)</i>	8
30	Italia Oggi	17/11/2021	<i>Appalti, massima apertura alle imprese extra Ue (A.Grifone)</i>	10
34	Italia Oggi	17/11/2021	<i>Finestre sostituite con il 110% (F.Poggiani)</i>	11
Rubrica Ambiente				
6	Il Sole 24 Ore	17/11/2021	<i>Strade green, pronti i criteri ambientali minimi (G.Santilli)</i>	12
Rubrica Innovazione e Ricerca				
16	Il Sole 24 Ore	17/11/2021	<i>Pmi e start up in corsa nell'Ict. I ricavi arrivano a 1,2 miliardi (L.Orlando)</i>	13
Rubrica Altre professioni				
1	Italia Oggi	17/11/2021	<i>L'hanno vinta gli avvocati (M.Damiani)</i>	15
Rubrica Pubblica Amministrazione				
1	Italia Oggi	17/11/2021	<i>Enti, cambiano le assunzioni (F.Cerisano)</i>	16

Pagamenti nel 2021 per congelare il bonus facciate

Verso il taglio

Luca De Stefani

Se verrà confermata la riduzione dal 90% al 60% della detrazione del bonus facciate, per il 2022, come prevista dal Ddl di Bilancio 2022, il privato che vorrà beneficiare in dichiarazione dei redditi della percentuale massima su tutta la spesa, iniziando a detrarre da subito la quota decennale per il 2021, dovrà effettuare il pagamento dell'intera spesa, tramite bonifico parlante, «entro il 31 dicembre 2021, indipendentemente dallo stato di completamento dei lavori previsti», assumendosi i rischi e le conseguenze di eventuali inadempimenti dell'impresa.

Nel caso di sconto in fattura da parte dell'impresa, inoltre, il bonifico potrebbe ridursi al solo 10% della fattura. Considerando che lo sconto è parziale (90%), l'intera spesa, comprensiva della parte coperta dallo sconto, si considera sostenuta, con il principio di cassa, quando viene effettuato il pagamento della parte non coperta dallo sconto (risposta 90/2021). Pertanto, la fattura deve essere emessa per tutta la spesa e con Iva su tutto l'importo, nella data del pagamento del 10 per cento.

L'introduzione da parte del decreto antifrode, dal 12 novembre 2021 dell'asseverazione di congruità delle spese anche per l'opzione della cessione del credito o dello sconto in fattura (non per l'utilizzo diretto in dichiarazione) di tutti i bonus edili non al 110%, per i quali questa opzione è possibile (cioè per il bonus casa rilevante, il bonus facciate non qualificato, cioè solo pittura, il sismabonus non al 110%, il fotovoltaico, l'accumulo e le colonnine al 50%), non

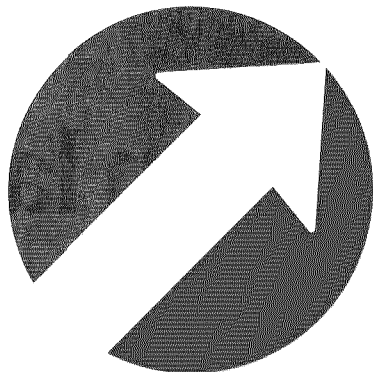
modifica il consolidato regime di cassa per questi bonus per le persone fisiche, non impresa.

Il nuovo comma 1-ter dell'articolo 121 del Dl 34/2020, infatti, alla lettera b) introduce solo l'asseverazione di congruità per le suddette opzioni e non modifica l'asseverazione attestante «i requisiti tecnici sulla base del progetto e dell'effettiva realizzazione».

Quest'ultima non è stata modificata dal decreto antifrode, quindi, se richiesta per questi bonus edili non al 110% (come per il bonus facciate qualificato, con pratica all'Enea), dovrà essere effettuata solo alla fine dei lavori, come previsto anche prima del decreto antifrode. Non muta, quindi, il principio di cassa, «indipendentemente dallo stato di completamento dei lavori previsti». Dal nuovo comma 1-ter, però, sembra che, per effettuare (e comunicare alle Entrate) una delle due opzioni di cessione del credito o dello sconto in fattura dei bonus edili non 110%, oltre al visto di conformità, serva da subito anche l'asseverazione di congruità (la norma dice «in caso di opzione» i tecnici abilitati asseverano la congruità). Pertanto, come per il bonifico, anche questa asseverazione sarà preventiva, perché si potrà basare solo su quanto indicato nella fattura anticipata dall'impresa (o sull'eventuale contratto di appalto), senza una verifica a consuntivo dei lavori svolti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





Speciale Manovra 2022

Casa, dalle proroghe del 110% e degli altri bonus ai controlli
Domani le novità su Fisco e imprese

Dal nuovo calendario per il 110% alle proroghe degli altri bonus ai nuovi controlli. Oggi la guida alla manovra esamina i bonus casa.

Domani le novità su Fisco e imprese.

— Servizio alle pagine 23-26

Le Sintesi del Sole

Superbonus, premiati i condomini Restano penalizzate le villette

Due pesi e due misure. Molti limiti per chi non ha presentato la richiesta d'intervento in Comune entro il 30 settembre o ha un Isee sopra i 25mila euro: per la stragrande maggioranza dei proprietari di case unifamiliari i lavori vanno effettuati entro il 30 giugno 2021

**Saverio Fossati
Giuseppe Latour**

Una proroga su due livelli per il 110%: da un lato le case unifamiliari, dall'altro i condomini e gli immobili fino a quattro unità. Il disegno di legge di Bilancio 2022, appena approdato in Senato, ridisegna come di consueto il sistema delle detrazioni per la casa. Stavolta, però, interviene con uno spirito diverso, perché punta a disegnare un piano pluriennale per i diversi sconti, a partire dal superbonus.

Case unifamiliari

Partendo dalle case unifamiliari, il Ddl dà, anzitutto, una possibilità a chi abbia presentato la Cilas entro il mese di settembre. Per gli interventi effettuati dalle persone fisiche su unità immobiliari singole, per i quali, alla data del 30 settembre, sia stata effettuata la Cila, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute fino al 31 dicembre del 2022. Stessa possibilità di coprire tutto il 2022 con i lavori ci sarà per gli interventi che comportino la demolizione e ricostruzione di edifici, per i quali risultino avviate entro settembre le formalità amministrative per l'acquisizione del titolo abilitativo.

La stretta sull'Isee

Per chi non ha presentato la Cilas entro settembre, invece, la situazione diventa molto più complessa.

Bisognerà, infatti, rispettare alcuni requisiti per avere la detrazione del 110% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022: l'unità dovrà essere adibita ad abitazione principale, e chi la ristruttura dovrà avere un Isee non superiore a 25mila euro annui. In pratica dovrà avere un reddito medio-basso, anche se nella relazione tecnica al Ddl di Bilancio 2022 si legge che la spesa per interventi sulle abitazioni principali di persone fisiche è stimata al 75% del totale e che, di questa, il 67% dovrebbe riguardare chi rientra nei limiti dell'Isee a 25mila euro.

Proviamo a fare un esempio concreto utilizzando il simulatore Isee dell'Inps: una famiglia di quattro persone monoreddito (marito con un buon impiego, moglie e due figli minori) vivono in una villetta A/7 di proprietà (abitazione principale) con valore Imu 150mila euro, dispongono di 10mila euro sul conto in banca e 20mila euro di titoli di Stato e non possiedono altri immobili. Il reddito complessivo lordo (al netto di franchigie e spese detraibili) di 50mila euro, cioè circa 2.500 euro nette per 14 mensilità per mantenere tutta la famiglia. L'Isee è già al limite, pari a 24.512,78 euro, ma si riesce ad accedere al superbonus.

I condomini

Avranno a disposizione un assetto molto più favorevole, invece, gli interventi (demolizioni con ricostruzioni comprese) effettuati dai condomini e dalle persone fisiche su

edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario.

In questi casi la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, ma con una riduzione progressiva: sarà, quindi, nella misura del 110% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023, del 70% per quelle sostenute nell'anno 2024 e del 65% per quelle sostenute nel 2025.

Grande fermento, quindi, tra i condomini, molti dei quali hanno ripreso seriamente a discutere dell'opportunità di utilizzare il superbonus.

Non ci sono mai stati, infatti, dei tempi così lunghi (oltre due anni) per realizzare i lavori. E i tempi lunghi sono essenziali per un condominio, che impiega mediamente sei mesi da quando l'idea viene lanciata a quando, dopo tre assemblee, innumerevoli incontri tra amministratore e consiglieri, studi di fattibilità e fattibilità, presentazione di imprese, general contractor e professionisti, presentazione del progetto in Comune, finalmente partono i lavori, che di norma durano a loro volta parecchi mesi.

E il superbonus scatta sugli importi pagati (anche attraverso la cessione del credito), che possono essere versati solo con l'asseverazione che attesti la loro esecuzione, sia per i saldi avanzamento lavori che per la fine degli stessi.

Rimangono, comunque, i nodi che sinora hanno rallentato l'ade-

sione al superbonus: anzitutto, il fatto che il compenso per l'amministratore condominiale non rientri tra gli oneri detraibili, il che ha costretto gli amministratori a defatiganti discussioni per convincere i clienti a sborsare qualche migliaio di euro, a fronte di spese di centinaia di migliaia.

Quando calerà l'aliquota

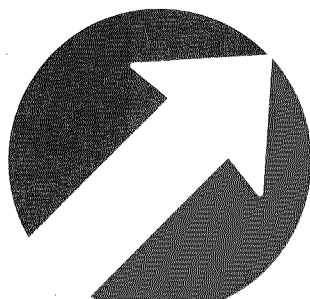
Diverso il discorso per chi pensa di sfruttare il «mediobonus» del 70% per le spese sostenute nel 2024: un calo del 36% può togliere molto appeal ma è ancora (di poco) competitivo rispetto al 65% per i lavori di riqualificazione energetica, mentre non lo è più per quelli di sismabonus (che possono arrivare all'85 per cento). L'aliquota prevista per il 2025, cioè il 65%, risulta invece indifferente.

Sembra quindi che la corsa al superbonus si esaurirà nel 2023, quindi questi due anni saranno cruciali per condomini, amministratori, professionisti e imprese, che però hanno almeno un po' di tempo per pianificare gli interventi.

Lavori trainati penalizzati

I condomini dovranno poi stare molto attenti ai lavori «trainati» nel loro appartamento: come è spiegato a pagina 2, se non ci sarà un ripensamento in sede di discussione parlamentare sulla legge di Bilancio, questi potranno rientrare nel superbonus per le spese pagate solo sino al 30 giugno 2022.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Domani Dagli aiuti alle imprese alla riscossione fino alle rivalutazioni, tutte le novità fiscali

— Inserito di quattro pagine all'interno del Sole



LE NOVITÀ

Il limite di settembre

Chi ha presentato una Cila (o ha avviato le pratiche per una demolizione) entro settembre 2021, per un intervento su una casa unifamiliare, potrà godere della detrazione al 110% per tutto il 2022

Il tetto Isee

Per le case unifamiliari che non abbiano presentato interventi entro settembre, scatta la tagliola. Per detrarre le spese al 110% entro il 2022, bisognerà rispettare due paletti: l'unità dovrà essere adibita ad abitazione principale e chi la ristruttura dovrà avere un Isee non superiore a 25mila euro

Riduzione progressiva

Regime molto più favorevole, invece, per i condomini e per gli edifici composti da due a quattro unità, anche di un proprietario unico. La detrazione spetta per gli interventi effettuati fino al 31 dicembre del 2025, ma con una riduzione progressiva. Ci sarà, infatti, il 110% fino al 31 dicembre del 2023, il 70% fino al 31 dicembre del 2024 e il 65% fino al 31 dicembre del 2025



Proroga ampia ma non sui lavori trainati

I limiti. Il superbonus del 110% per le parti comuni sino a tutto il 2023 non coinvolge gli interventi dei condòmini nelle unità private

Il termine. Le spese per lavori individuali negli appartamenti dovranno quindi essere effettuate entro il 30 giugno 2022

Luca De Stefani

La proroga alla fine del 2023 del superbonus del 110%, prevista per i lavori sulle parti comuni condominiali, non coinvolge gli interventi trainati effettuati dai condòmini sulle proprie unità immobiliari (si veda Il Sole 24 Ore del 12 novembre 2021), creando un corto circuito degli adempimenti di difficile soluzione, senza un intervento normativo.

Per gli interventi, sia «trainanti» che «trainati», effettuati dai condòmini sulle parti comuni condominiali, tutti gli interventi agevolati con il super bonus del 110% (ecobonus, barriere architettoniche, sisma bonus, fotovoltaico, accumulo e co-

lonnine) spetteranno per le «spese sostenute» (cioè pagate dai condòmini) dal primo luglio 2020 al 31 dicembre 2023 (70% nel 2024 e 65% nel 2025). Invece, per gli interventi «trainati» (oltre che quelli «trainanti», rari, ma possibili) sulle singole unità immobiliari del condominio (come, ad esempio, la sostituzione delle finestre o della caldaia autonoma dei singoli appartamenti), il termine per sostenere le relative spese (col principio di cassa o di competenza, a seconda della tipologia di contribuente) dovrebbe essere quello generale del 30 giugno 2022, tranne nei particolari casi previsti dalla bozza della Legge di Bilancio 2022, per i quali può scattare la mini proroga al 31 dicembre 2022 (Cila o Cilas al 30 settembre 2021, Isee non superiore a 25.000

euro e abitazione principale ovvero demolizione e ricostruzione con pratica amministrativa avviata al 30 settembre 2021).

I lavori dei singoli condòmini, infatti, sono ricompresi nelle lettere da b) a e) del comma 9, dell'articolo 119 del D 34/2020, mentre la proroga del 110% a tutto il 2023 prevista dalla bozza della legge di Bilancio 2022 riguarda solo i condòmini della lettera a) e i «proprietari unici».

Questa obbliga il singolo condòmino a 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 e 29 giugno 2021 e del 29 giugno 2021).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

2025

La scadenza

Il rinvio

Il superbonus 110% arriverà fino al 31 dicembre 2025 anche se con percentuali ridotte

60%

Facciate

Il taglio

Il bonus facciate verrà tagliato dal 90% al 60% dal 2022 e verrà cancellato a partire dal 2023



Il quadro completo dopo il disegno di legge di Bilancio 2022

Percentuale di detrazione e limite massimo di spesa agevolata sullo stesso intervento (anche in più anni) effettuato nella stessa unità immobiliare (considerando le proroghe previste dalla Legge di Bilancio 2022, approvata dal Governo e in discussione ora in Parlamento), in base agli anni di effettuazione della spesa

BONUS CASA

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 - Cablatura di edifici - Contenimento dell'inquinamento acustico - 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 (la proroga al 2024 è prevista dalla Legge di Bilancio 2022, approvata dal Governo e in discussione ora in Parlamento) o il super sisma bonus del 110% dal 1° luglio 2020 e con scadenze diversificate a seconda dei casi - 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 **DAL 1° GENNAIO 2020 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.** La detrazione al 36%, con limite di spesa di 48mila €

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

Classe energetica non inferiore alla A+ (A per i forni), finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione, con limite di spesa di 16.000 euro (5.000 euro dal 2022 al 2024) «riferito alla singola unità immobiliare, comprensiva delle pertinenze, o alla parte comune dell'edificio oggetto di ristrutturazione», condominiali o meno «a prescindere dal numero dei contribuenti che partecipano alla spesa» e al netto delle eventuali spese sostenute nell'anno precedente, collegate allo stesso intervento edilizio, «per le quali si è fruito della detrazione» nel modello dichiarativo relativo all'anno precedente (2) (articolo 16, comma 2, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63). **DAL 1° GENNAIO 2020 AL 31 DICEMBRE 2024.** Detrazione Irpef del 50% (in 10 quote annuali costanti), solo se spetta la detrazione del 50% per 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) e pagati, anche in parte, entro il 31 dicembre dell'anno. **DAL 1° GENNAIO 2025.** Stop alla detrazione

BONUS FACCIATE

«Recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati» in zona A o B del decreto 2 aprile 1968, n. 1444, inclusa la «sola pulitura o tinteggiatura esterna». Se l'intervento è influente dal punto di vista termico o interessa più del 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, servono gli stessi adempimenti previsti per l'ecobonus ordinario e la comunicazione all'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori (articolo 1, commi da 219 a 224, Legge 27 dicembre 2019, n. 160 e circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E) **DAL 1° GENNAIO 2020 AL 31 DICEMBRE 2021.** Detrazione Irpef e Ires del 90% per il 2020 e 2021, senza limite di spesa, da ripartire in 10 quote annuali costanti. **DAL 1° GENNAIO AL 31 DICEMBRE 2022.** La detrazione Irpef e Ires scende al 60% per il 2022. **DAL 1° GENNAIO 2023.** Stop alla detrazione dal 2023

BONUS COLONNINE

"Acquisto e posa in opera di infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica" (articolo 16-ter del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63). **DAL 1° GENNAIO 2020 AL 31 DICEMBRE 2021.** Detrazione Irpef e Ires del 50% in 10 quote annuali costanti, per una spesa non superiore a 3.000 euro, spese dal 1° marzo 2019 al 31 dicembre 2021. **DAL 1° GENNAIO 2022.** Stop alla detrazione dal 2022

ECOBONUS

Acquisto e la posa in opera di impianti con generatori di calore alimentati da biomasse combustibili (50%) - Sostituzione, anche parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaia a condensazione (50%) - Sostituzione, anche parziale, del vecchio impianto con pompe di calore ad alta efficienza o con impianti geotermici a bassa entalpia (65%) - Sostituzione, anche parziale, dello scaldacqua tradizionali con uno scaldacqua a pompa di calore (65%) - Sostituzione, anche parziale, di impianti di climatizzazione invernale: - con caldaie a condensazione di classe A+ sistemi di termoregolazione evoluti o

- con apparecchi ibridi (pompa di calore integrata a caldaia a condensazione) (65%) - Acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione (65%) - L'installazione di pannelli (collettori) solari per la produzione di acqua calda (65%) - Strutture opache verticali (pareti isolanti o cappotti) e strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti) (65%) - Finestre comprensive di infissi (50%) - Schermature solari (50%) - Riqualificazione energetica globale di edifici (65%). - Sostituzione di impianti esistenti con micro-generatori (65%) - Dispositivi multimediali per il controllo da remoto per riscaldamento o climatizzazione (building automation) (65%). - Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali (65%) - Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, che interessano più del 25% dell'involucro dell'edificio (70%) - Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, per più del 25% della superficie disperdente lorda, che migliorano "la qualità media di cui al decreto" 26 giugno 2015 (75%) - Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, congiunti a misure antisismiche (ecosisma bonus) (80% o se riduzione di 2 classi sismiche 85%). **DAL 1° GENNAIO 2020 AL 31 DICEMBRE 2024.** Detrazione Irpef e Ires del 50-65-70-75-80-85%, con limite di spesa vari, per unità immobiliare anche non abitative (anche immobili-merce), da ripartire in 10 quote annuali costanti. **DAL 1° GENNAIO 2025.** Stop alla detrazione

SUPER BONUS DEL 110%

Per l'ecobonus, le barriere architettoniche (solo dal 1° gennaio 2021), il sisma bonus, il fotovoltaico, i sistemi di accumulo e le colonnine. **DAL 1° GENNAIO AL 30 GIUGNO 2020.** Questa super detrazione non era prevista fino al 30 giugno 2020. **DAL 1° LUGLIO 2020 AL 31 DICEMBRE 2024.** Detrazione Irpef e Ires del 110% dal primo luglio 2020 al 30 giugno 2022 (in alcuni casi, con proroga del 110% fino al 31 dicembre 2023, del 70% nel 2024 e del 65% nel 2025), con limiti di spesa vari, per unità immobiliare abitative (tranne eccezioni), da ripartire in 5 quote annuali o in 4 quote annuali per le spese sostenute dal 2022 (*). **DAL 1° GENNAIO 2025.** Stop alla detrazione

(*) Per gli interventi effettuati dalle persone fisiche (non impresa o professionisti) su unità immobiliari unifamiliari o su singoli appartamenti in condominio, il super bonus del 110%, in vigore per le spese sostenute dal primo luglio 2020 al 30 giugno 2022, potrà spettare «anche» per quelle sostenute entro il 31 dicembre 2022, nei seguenti casi, alternativi: 1) se al 30 settembre 2021 risulta già «effettuata» la Cila (ovvero la Cilas, anche se la norma non lo dice); 2) se si tratta di persone fisiche con Isee non superiore a 25.000 euro annui e con unità adibita ad abitazione principale (si presume, prima dell'inizio dei lavori); 3) se si tratta di una demolizione e ricostruzione, con formalità amministrative per l'acquisizione del titolo abilitativo già «avviate», si presume al 30 settembre 2021 (anche se non detto chiaramente nel testo normativo). Il super bonus spetterà al 110% per le spese sostenute dal primo luglio 2020 al 31 dicembre 2023 (70% nel 2024 e 65% nel 2025), nei seguenti casi: 1) per gli interventi sulle sole parti comuni condominiali, «effettuati dai condomini»; 2) per gli interventi effettuati dai proprietari unici (persone fisiche) su «edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate»; tra questi interventi sono comprese le demolizioni e ricostruzioni. Il super sisma bonus acquisti al 110% terminerà il prossimo 30 giugno 2022, in quanto questa scadenza per il rogito e i pagamenti dovrà essere rispettata anche se, una volta ceduti gli appartamenti ad acquirenti diversi, il fabbricato risulterà di fatto un condominio (Dre dell'Emilia-Romagna prot. n. 909-350/2021). Gli IACP 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 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34. Ma potranno beneficiare del super bonus 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 (comma B-bis). Queste due proroghe varranno anche per le cooperative di cui all'articolo 119, comma 9, lettera d), del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34.

Cessione e sconto per tutti i bonus ma i controlli saranno rafforzati

Le opzioni. Le detrazioni diverse dal 110% potranno ancora contare sulle modalità alternative di fruizione. Con il Dl antifrode arrivano anche asseverazioni della congruità delle spese effettuate e visti di conformità

Barbara Zanardi

Il Dl di Bilancio 2022 conferma l'attesa notizia della proroga dell'opzione per lo sconto in fattura e la cessione del credito per le detrazioni edilizie, diverse dal superbonus 110%, anche con riferimento alle spese sostenute nel 2022, 2023 e 2024.

Inoltre, nell'ultima versione della manovra è presente anche la proroga delle opzioni per lo sconto in fattura e la cessione del credito per le spese ammesse al superbonus 110%, sostenute fino al 31 dicembre 2025. È ovvio che le "prorogate" possibilità di opzione per cessione/sconto in fattura vanno incrociate con le diverse scadenze previste per i vari soggetti beneficiari e per i differenti interventi (si veda anche pagina 2).

Asseverazioni e visti

Accanto alle notizie in arrivo dal Dl di Bilancio, nel Dl 157/2021 (il cosiddetto decreto antifrodi) sono contenute le reazioni del legislatore agli abusi registrati negli scorsi mesi nell'utilizzo dei bonus legati all'edilizia.

In particolare, a seguito delle modifi-

che introdotte dal decreto all'articolo 121 del Dl 34/2020, i beneficiari di detrazioni derivanti da bonus casa (da lettere a e b) dell'articolo 16-bis del Tuir), bonus facciate al 90% (senza pratica Enea), sistemi a bonus non al 110%, ed impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica, che intendano optare per la cessione del credito o lo sconto in fattura, dal 12 novembre devono ottenere l'asseverazione della congruità delle spese e il visto di conformità, come già accadeva per l'opzione relativa alle spese per gli interventi ammessi al superbonus. Complicati gli impianti sulla decorrenza del nuovo obbligo di asseverazione, a seconda che si debba riferire alle comunicazioni inviate a partire dal 12 novembre o alle spese sostenute da tale data in poi.

Il nuovo modello

Per consentire la piena operatività di

Per allineare le comunicazioni alle nuove regole l'Agenzia ha preparato un modello aggiornato

queste novità è stato pubblicato dall'agenzia delle Entrate, con provvedimento 312528, il nuovo modello per la comunicazione delle opzioni mentre il canale di trasmissione è stato sottoposto a lavori di manutenzione straordinaria per l'adeguamento alle novità normative e poi riattivato.

Il visto per il 110%

L'asseverazione e il visto continuano a non essere necessari per la fruizione diretta di questi bonus mediante esercizio del diritto alla detrazione in dichiarazione dei redditi. Sul fronte della detrazione si registra, invece, una novità introdotta dal decreto antifrodi, in base al quale, per la fruizione in dichiarazione delle agevolazioni ammesse al superbonus, diventa necessaria l'opposizione del visto di conformità.

Il rafforzamento dei controlli

Il decreto antifrodi introduce - oltre all'obbligo di asseverazione e visto di conformità - un ulteriore presidio di controllo. Secondo quanto previsto nel nuovo articolo 122-bis del Dl 34/2020, l'agenzia delle Entrate, entro

cinque giorni lavorativi dall'invio della comunicazione dell'avvenuta cessione del credito, potrà sospendere, per un periodo non superiore a trenta giorni, gli effetti delle comunicazioni delle cessioni, anche successive alla prima, e delle opzioni che presentano profili di rischio, ai fini del relativo controllo preventivo.

I profili di rischio che possono comportare la sospensione dell'operazione e l'eventuale annullamento della comunicazione di cessione del credito vanno dalla coerenza e regolarità dei dati indicati con quelli in possesso dell'amministrazione finanziaria alla presenza di dati di cessioni analoghe effettuate in precedenza dai soggetti indicati nelle comunicazioni.

La portata di questi controlli si estende anche ai profili antiriciclaggio, con un coinvolgimento degli intermediari finanziari e dei professionisti il cui contenuto merita un'attenta declinazione, anche in riferimento al divieto di acquisire il credito in presenza dei presupposti per la segnalazione di operazione sospetta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

36%
Il nuovo verde

Per ogni unità immobiliare
Anche per il bonus verde è arrivata la proroga, con un tetto di spesa di 5mila euro

Moduli
In via telematica

Invio alle Entrate
Per consentire la piena operatività di tutte le novità è stato pubblicato dall'agenzia

delle Entrate, con provvedimento n. 312528, il nuovo modello per la comunicazione delle opzioni mentre il canale di trasmissione è stato sottoposto a lavori di manutenzione straordinaria per l'adeguamento alle novità normative e poi riattivato

