

AGEVOLAZIONI

Bonus edilizi in cerca di proroghe entro fine anno

di **Clara Pollet, Simone Dimitri**



Con l'approssimarsi della fine dell'anno, imprese e professionisti sono chiamati a valutare con attenzione le regole da seguire per non perdere le varie **detrazioni legate al settore edile**.

Come di consueto, le misure "standard" che ricomprendono il pacchetto degli interventi volti al **recupero del patrimonio edilizio** (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, di cui all'[articolo 16-bis Tuir](#)) e **della riqualificazione energetica degli edifici** (riduzione fabbisogno energetico, miglioramento termico, etc.) richiedono la proroga della percentuale di detrazione spettante **rispettivamente al 50% e 65%**. Ad oggi tali percentuali sono state **confermate fino al 31 dicembre 2021** dalla L. 178/2020 (articolo 1, comma 58), in attesa di possibili nuove proroghe.

Altre misure di interesse che hanno spinto la ripresa del settore edile sono il **bonus facciate**, il **sisma bonus** ed il **superbonus al 110%**.

Il **bonus facciate** consiste in una **detrazione d'imposta del 90%** per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, di qualsiasi categoria catastale, compresi gli immobili strumentali. Gli edifici devono trovarsi nelle zone A e B, individuate dal **D.M. 1444/1968**, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. Possono usufruire dell'agevolazione tutti i contribuenti, **soggetti Irpef e soggetti passivi Ires**, che possiedono a qualsiasi titolo l'immobile oggetto di intervento: per la detrazione in questione, spettante per le spese documentate **sostenute nel 2020 e 2021**, mancano ad oggi informazioni circa eventuali proroghe al 2022.

Anche il **sisma bonus** nella sua versione tradizionale, salvo proroghe, termina il **31 dicembre 2021**. La detrazione spetta per le **spese sostenute nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2017 e il 31 dicembre 2021 per gli interventi antisismici su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità** (zone 1 e 2) e nella zona 3, le cui procedure di autorizzazione sono state attivate a partire dal 1° gennaio 2017. La percentuale di detrazione spettante, in questo caso,

è del 50%, da calcolare su un importo complessivo di 96.000 euro per unità immobiliare, fruibile in cinque rate annuali di pari importo. La **detrazione sale al 70%** se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico che determina il passaggio a una classe di rischio inferiore, **ovvero all'80%**, se si passa a due classi di rischio inferiori (in caso di **interventi sulle parti comuni** degli edifici condominiali, la detrazione passa **al 75%**, se c'è passaggio a una classe di rischio inferiore **o all'85%**, quando si passa a due classi di rischio inferiori).

Il **superbonus**, invece, **non termina entro fine anno**. L'agevolazione, introdotta dal Decreto Rilancio ([articolo 119 D.L. 34/2020](#) e seguenti) **eleva al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute** per specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici. La detrazione in origine spettava per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 ma per effetto di diverse modifiche normative (da ultimo, il **D.L. 59/2021**), trova applicazione anche per le **spese sostenute entro il:**

- **30 giugno 2022 dalle persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, per interventi su **edifici unifamiliari o su unità immobiliari**, funzionalmente indipendenti e che dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, **situate all'interno di edifici plurifamiliari** ([articolo 119, commi 1 e 4, D.L. 34/2020](#));
- **30 giugno 2022 dalle persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, per interventi su **edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate**, posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche. Solo nel caso in cui alla scadenza del predetto termine del 30 giugno 2022, siano stati effettuati lavori per **almeno il 60 per cento** dell'intervento complessivo, il superbonus spetta **anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022** ([articolo 119, comma 8-bis, D.L. 34/2020](#));
- **31 dicembre 2022 dai condomini** ([articolo 119, comma 8-bis, D.L. 34/2020](#));
- **30 giugno 2023 dagli IACP** comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, costituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "*in house providing*" per gli interventi di risparmio energetico. Qualora a tale data (30 giugno 2023) siano stati effettuati lavori (finalizzati al risparmio energetico o antisismici) per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023 ([articolo 119, commi 3-bis e 8-bis, D.L. 34/2020](#)).

Al posto della fruizione diretta della detrazione, è consentito **optare per un contributo anticipato sotto forma di sconto** praticato dai fornitori dei beni o servizi o, **in alternativa**, per la **cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante**. In questo caso si dovrà **trasmettere una comunicazione all'Agenzia delle entrate** per esercitare l'opzione, utilizzando il modello approvato con il provvedimento del 12 ottobre 2020.

Tutti gli interventi sopra richiamati perseguono finalità positive per il sistema-paese, sia in

termini di impatto ambientale che economico, ma stanno trovando un freno (al pari di altri settori) dato dalle **difficoltà di approvvigionamento** e dall'**aumento dei prezzi delle materie prime**. L'assenza di indicazioni certe circa le misure che saranno prorogate o meno nel 2022, unita ai ritardi nelle forniture dei materiali, stanno **complicando le scelte degli operatori del settore** che devono **pianificare le attività** dei prossimi mesi.

Stante la situazione attuale si ricorda che, in linea generale, occorre porre attenzione al **significato di "sostenimento della spesa"**. Infatti, indipendentemente dalla **data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono**, per l'applicazione della percentuale di detrazione spettante **occorre far riferimento**:

- alla **data dell'effettivo pagamento (criterio di cassa)** per le persone fisiche, gli esercenti arti e professioni e gli enti non commerciali,
- alla **data di ultimazione della prestazione**, indipendentemente dalla data dei pagamenti, per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali (**criterio di competenza**).

Anche in caso di applicazione del principio di cassa (es. persone fisiche), vi sono fattispecie in cui **il sostenimento della spesa può comunque non essere sufficiente**. Si pensi, ad esempio, al superbonus dove nella quasi totalità dei casi viene applicato lo sconto in fattura o la cessione del credito al *general contractor* che effettua l'intervento, esercitabile **in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori (SAL)**. Per espressa previsione normativa i SAL non possono essere più di due e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi **ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento**.

L'importo della **detrazione cedibile** sotto forma di credito di imposta corrisponde all'importo complessivo delle **spese sostenute nel periodo d'imposta nei confronti di ciascuno dei fornitori**; per il diritto all'esercizio dell'opzione, di cui all'[articolo 121 D.L. 34/2020](#), in relazione agli interventi che godono della più elevata aliquota di detrazione prevista dal superbonus, **non è sufficiente aver effettuato il solo pagamento** di parte delle spese ma **occorre aver raggiunto anche il SAL pari al minimo del 30%** dell'intervento complessivo (in questo senso, si veda l'interpello della **Direzione Regionale del Veneto n. 907-1595/2021**). In tal caso, il contribuente potrebbe usare esclusivamente la prima rata del superbonus sotto forma di detrazione diretta cedendo, eventualmente, le rate successive. Sul punto **urgono chiarimenti ufficiali**.