

**L'AGENZIA DELLE ENTRATE RISPONDE SULLE NOVITÀ FISCALI 2022****ESTRATTO****Bonus edilizi**

- 1. In caso di bonus facciate "non termico" realizzato in edilizia libera ai sensi dell'articolo 6 del Dpr 380/2021 si conferma che la cessione del credito o lo sconto in fattura non necessitano, a tutt'oggi, del visto di conformità e dell'asseverazione di congruità dei prezzi? In sostanza, la deroga di cui all'ultimo periodo della lettera b) del comma 1-ter dell'articolo 121 del DL 34/2021 – inserita dalla Legge di bilancio 2022 – riguarda solo l'importo dei lavori o anche il fatto che l'intervento avvenga in edilizia libera?*

L'articolo 1, comma 29, lettera b), della legge 30 dicembre 2021, numero 234 (legge di bilancio 2022), ha inserito, a decorrere dal 1° gennaio 2022, nell'articolo 121 del DL 34/2020, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, il comma 1-ter, il quale alla lettera b) stabilisce che l'obbligo del visto di conformità e dell'attestazione della congruità previsto per la cessione del credito o lo sconto in fattura, con riferimento alle spese sostenute per i bonus diversi dal superbonus, non si applica alle opere già classificate come attività di edilizia libera ai sensi della normativa di settore e agli interventi di importo complessivo non superiore a 10.000 euro; tuttavia, è «fatta eccezione per gli interventi di cui all'articolo 1, comma 219, della legge 27 dicembre 2019, n.60», vale a dire per il bonus facciate non termico.

In conformità a quanto disposto dal citato comma 1-ter, per il bonus facciate di cui all'articolo 1, comma 219, della legge 27 dicembre 2019, numero 160, è sempre previsto l'obbligo dell'attestazione della congruità dei prezzi e del visto di conformità in caso di cessione del credito o di sconto in fattura, a nulla rilevando se si tratti di un intervento di edilizia libera o di un intervento di importo complessivo non superiore a 10.000 euro.

2. *Nel caso in cui si effettui un intervento di manutenzione straordinaria ex articolo 16-bis, lettera b) Tuir, con relativa presentazione di Cila allo sportello comunale competente, è possibile cedere la totalità delle spese sostenute e agevolate al 50%, ivi comprese quelle relative a interventi che, se singolarmente considerati, rientrerebbero tra quelli riportati ad altre lettere del medesimo comma per le quali non è consentita l'opzione ex articolo 121, DI 34/2020 (esempio installazione di un impianto di condizionamento a pompa di calore, rientrante tra gli interventi di ristrutturazione finalizzati al risparmio energetico ex articolo 16-bis, lettera h, Tuir, non ricompresi tra quelli cedibili/scontabili, ma eseguito nell'ambito di un più complesso intervento di manutenzione straordinaria)?*

Ai sensi del comma 2 del citato articolo 121 l'opzione può essere esercitata, tra l'altro, anche per le spese sostenute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b) del Tuir.

Si tratta, in particolare, degli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari nonché dei precedenti interventi e di quelli di manutenzione ordinaria effettuati sulle parti comuni degli edifici indicati che, attualmente, danno diritto ad una detrazione pari al 50% delle spese sostenute entro il limite massimo di spesa di 96.000 euro.

Con vari documenti di prassi è stato sempre affermato che tale detrazione spetta anche per gli interventi "di completamento" dell'intervento principale – che, autonomamente considerati non rientrerebbero, invece, tra quelli agevolabili. Nel caso di specie, comunque, si nutrono perplessità nel considerare l'installazione di un impianto di condizionamento a pompa di calore quale intervento di completamento «nell'ambito di un più complesso intervento di manutenzione straordinaria».

Va, tuttavia, rilevato che per gli interventi che utilizzano fonti rinnovabili di energia quale, tra gli altri, l'installazione o l'integrazione di un impianto di climatizzazione invernale e estiva a pompa di calore, visto che l'articolo 123, comma 1, del Dpr 380 del 2001 (Testo unico dell'edilizia) stabilisce che «Gli interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, numero 10, in edifici ed impianti industriali non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a) [recte: lettera b)]» (circolare 7/E del 2021).

Pertanto, con riferimento a tali interventi, è possibile optare, in alternativa alla fruizione diretta della detrazione del 50% delle spese sostenute, per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione stessa.

- 3. *Si chiede conferma che per il calcolo del 30% dei lavori complessivi, soglia che permette alla persona fisica di sostenere spese detraibili al 110% nelle unità unifamiliari ai sensi dell'articolo 119 DL 34/2020, tale percentuale vada «commisurata all'intervento complessivamente considerato» (risposta ad interpello 791/2021) comprendendo, quindi, non solo tutti gli interventi programmati al 110%, ma anche quelli a diverse percentuali di detrazione (esempio spese di ristrutturazione detraibili al 50%). Vanno comprese anche le spese per interventi non agevolati?***

La risposta ad interpello 791/2021 citata nel quesito si riferisce all' applicazione del comma 8-bis dell'articolo 119 del decreto Rilancio, nella formulazione vigente al 31 dicembre 2021, riferito all'ampliamento temporale dell'agevolazione in taluni casi specifici.

In particolare, la disposizione pro tempore vigente stabiliva che le persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa o di arti e professioni, potevano fruire del superbonus con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.

Ciò a condizione che al 30 giugno di tale anno fossero stati effettuati almeno il 60% dei lavori dell'intervento complessivo.

In tale contesto è stato, pertanto, precisato che, stante la formulazione della norma, la predetta percentuale andava commisurata all'intervento complessivamente considerato e non solo ai lavori ammessi al superbonus.

Tale criterio si ritiene valido anche con riferimento alle nuove disposizioni contenute nel citato comma 8-bis dell'articolo 119 del decreto Rilancio, come sostituito dalla legge di bilancio 2021.

- 4. *Il limite di spesa per il super ecobonus del 110% applicabile agli interventi indicati nell'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del Tuir, cioè quelli «finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche», è di 96.000 euro? In caso affermativo,***

si tratta di un nuovo plafond di spesa rispetto a quello per il bonus casa dell'articolo 16-bis del Tuir?

Ai sensi del comma 2 dell'articolo 119 del decreto Rilancio, tra gli interventi "trainati" da quelli di efficienza energetica di cui al comma 1 rientrano anche quelli finalizzati «alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n.104», indicati nell'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del Tuir.

Successivamente, il decreto legge 77 del 2021 ha inserito una analoga disposizione anche nel comma 4 del medesimo articolo 119 stabilendo che i predetti interventi sono ammessi al superbonus anche nell'ipotesi in cui siano effettuati congiuntamente agli interventi antisismici di cui al medesimo comma 4. La disposizione si applica alle spese sostenute a partire dal 1° giugno 2021, data di entrata in vigore del citato decreto legge 77 del 2021.

Con riferimento al limite massimo di spesa ammesso al superbonus, si ricorda che, ai sensi dell'articolo 16, comma 1, del citato DL 63/2013, per gli interventi di cui all'articolo 16-bis del Tuir è previsto che la detrazione si applichi nel limite di spesa di 96.000 euro riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente.

Nel caso di interventi sulle parti comuni dell'edificio, le relative spese, essendo oggetto di un'autonoma previsione agevolativa, devono essere considerate, dal condomino o dall'unico proprietario dell'intero edificio (fino a 4), in modo autonomo ai fini dell'individuazione del limite di spesa ammesso alla detrazione.

Pertanto, nel caso in cui vengano effettuati sia interventi sulle parti comuni dell'edificio che sulla singola unità immobiliare all'interno di tale edificio, il superbonus spetta nei limiti di spesa sopra riportati, applicabili disgiuntamente per ciascun intervento.

In sostanza, qualora sia installato nel condominio un ascensore e un condòmino effettui interventi di eliminazione delle barriere architettoniche nel suo appartamento, potrà fruire del superbonus per l'intervento sulla propria abitazione nel limite di spesa di 96.000 euro e per l'intervento sulle parti comuni del condominio per la quota a lui imputata nell'ulteriore limite di 96.000 euro.

Nel caso di titolarità di più appartamenti, il limite massimo di spesa relativo ai lavori sulle parti comuni va considerato autonomamente per ciascuna abitazione e, in caso di più contitolari dell'unità abitativa, deve essere suddiviso tra gli stessi.

Nel predetto limite occorre tener conto anche delle eventuali ulteriori spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio, ivi inclusi gli interventi antisismici, di cui all'articolo 16 del DL 63/2013, realizzati sul medesimo immobile anche in anni precedenti.

In tal caso, si ha diritto all'agevolazione solo se la spesa per la quale si è già fruito della relativa detrazione nell'anno di sostenimento non ha superato il predetto limite complessivo.

Tale vincolo non opera in caso di interventi autonomi, ossia non di mera prosecuzione, fermo restando che, per gli interventi autonomi effettuati nel medesimo anno sullo stesso immobile, deve essere comunque rispettato il limite annuale di spesa ammissibile.

L'intervento per essere considerato autonomamente detraibile, rispetto a quelli eseguiti in anni precedenti sulla medesima unità immobiliare, deve essere anche autonomamente certificato dalla documentazione richiesta dalla normativa edilizia vigente (da ultimo, circolare 7/E del 2021).

In applicazione dei criteri sopra illustrati, qualora l'intervento di abbattimento delle barriere architettoniche sia "trainato":

- da un intervento "trainante" finalizzato all'efficientamento energetico, sono ammesse al superbonus le spese nel limite di 96.000 euro come sopra precisato. Il predetto limite di spesa si somma a quello previsto per ciascuno degli interventi "trainanti" di cui al comma 1 dell'articolo 119;
- da un intervento "trainante" antisismico, il limite di 96.000 euro va complessivamente considerato tenendo conto anche delle spese sostenute per tale intervento antisismico.

Anche per tali interventi, in alternativa alla fruizione diretta del superbonus, può essere esercitata l'opzione di cui all'articolo 121 del decreto Rilancio per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dai fornitori (cosiddetto sconto in fattura), o per la cessione del credito corrispondente alla predetta detrazione.

5. Lo sconto in fattura per acquisto del box pertinenziale, reso possibile per i rogiti dal 1° gennaio 2022 dalla legge di Bilancio (16 bis, comma 1, lettera Dpr 917/1986) vale anche per i versamenti degli acconti?

Si condivide la soluzione, se gli acconti sono stati versati a decorrere dal 1° gennaio 2022.

- 6. *Se un contribuente detrae il superbonus del 110% nel 730 precompilato e modifica i dati in esso contenuti relativi al superbonus o ad altri quadri, può inviare direttamente il 730 o deve avvalersi di un Caf o un professionista abilitato, ai fini dell'apposizione del consueto visto di conformità, assorbente di quello specifico per i documenti del superbonus?***

L'obbligo del visto di conformità per fruire della detrazione d'imposta relativa alle spese per interventi rientranti nel superbonus è escluso nell'ipotesi in cui la dichiarazione sia presentata direttamente dal contribuente, attraverso l'utilizzo della dichiarazione precompilata predisposta dall'agenzia delle Entrate (modello 730 o modello Redditi), ovvero tramite il sostituto d'imposta che presta l'assistenza fiscale (modello 730).

Pertanto, nel caso in cui il contribuente modifichi i dati relativi alle spese ammesse al superbonus proposti nella dichiarazione dei redditi precompilata e presenti direttamente la dichiarazione non dovrà richiedere il visto di conformità.

- 7. *Considerando che il visto di conformità sull'intero modello Redditi assorbe quello specifico per il superbonus, è detraibile al 110% anche il relativo onorario professionale, indipendentemente dall'importo del credito generato dal superbonus rispetto agli altri?***

L'articolo 1, comma 28, lettera h), della legge 30 dicembre 2021, numero 234 (legge di bilancio 2022), ha modificato il comma 11 dell'articolo 119 del DL 34/2020 (convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, numero 77), introducendo l'obbligo del visto di conformità anche nel caso in cui il contribuente, con riferimento alle spese per interventi rientranti nel superbonus, fruisca di tale detrazione nella dichiarazione dei redditi, salva l'ipotesi in cui la dichiarazione sia presentata «direttamente dal contribuente all'agenzia delle Entrate, ovvero tramite il sostituto d'imposta che presta l'assistenza fiscale».

Resta fermo che il contribuente è tenuto a richiedere il visto di conformità sull'intera dichiarazione nei casi normativamente previsti: si pensi, ad esempio, all'ipotesi in cui la dichiarazione modello 730 sia presentata ad un Centro di assistenza fiscale (Caf) o ad un professionista abilitato oppure all'ipotesi prevista dall'articolo 1, comma 574, della legge 27 dicembre 2013, numero 147, secondo cui i contribuenti che, ai sensi dell'articolo 17 del DLgs 9 luglio 1997, numero 241, utilizzino in compensazione i crediti relativi alle imposte sui redditi e alle relative addizionali, alle ritenute alla fonte, alle imposte sostitutive delle imposte sul reddito e all'imposta regionale sulle attività produttive, per

importi superiori a 5.000 euro annui, hanno l'obbligo di richiedere l'apposizione del visto di conformità relativamente alle singole dichiarazioni dalle quali emerge il credito.

In tali casi, infatti, il visto sull'intera dichiarazione assorbe il sopra descritto obbligo previsto dall'articolo 1, comma 28, lettera h), della legge di bilancio 2022.

Considerato che, ai sensi dell'articolo 119, comma 15, del DL 34 del 2020 «Rientrano tra le spese detraibili per gli interventi di cui al presente articolo quelle sostenute per il rilascio [...] del visto di conformità di cui al comma 11», si ritiene che siano detraibili le spese sostenute per l'apposizione di tale visto anche nel caso in cui il contribuente fruisca del superbonus direttamente nella propria dichiarazione dei redditi. Pertanto, qualora l'apposizione del visto di conformità sia assorbita da quella relativa al visto sull'intera dichiarazione, ai fini della fruizione della detrazione, è necessario che le spese concernenti l'apposizione del visto relativo al superbonus siano separatamente evidenziate nel documento giustificativo, poiché solo queste ultime spese sono detraibili.

8. La norma della legge di bilancio che prevede la possibilità di effettuare l'asseverazione sulla congruità dei costi anche sulla base del prezzario Dei, ai fini di tutti i bonus edilizi, ha carattere interpretativo?

L'articolo 1, comma 29, lettera b), della legge 30 dicembre 2021, numero 234 (legge di bilancio 2022), ha riprodotto le modifiche all'articolo 121 del DL 34/2020, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, numero 77, disposte dal decreto-legge 11 novembre 2021, numero 157, abrogato dall'articolo 1, comma 41, della citata legge di bilancio 2022, introducendo il comma 1-ter), che:

- alla lettera a) prevede l'obbligo del visto di conformità anche in caso di opzione per la cessione del credito o sconto in fattura relativa alle detrazioni fiscali per interventi, diversi dal superbonus 110%, di recupero del patrimonio edilizio e di efficienza energetica, di adozione di misure antisismiche (cosiddetto sismabonus), di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti (cosiddetto bonus facciate), di installazione di impianti fotovoltaici e di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici (di cui al comma 2 dell'articolo 121);
- alla lett. b) prevede che i tecnici abilitati devono asseverare la congruità dei prezzi, secondo le disposizioni del comma 13-bis dell'articolo 119 del DL 34/2020.

Tale comma 13-bis, come modificato dall'articolo 1 della legge di bilancio 2022, comma 28, lettera i), che ha riprodotto la modifica introdotta dall'abrogato DL 157 del 2021, prevede che per l'asseverazione della congruità dei prezzi,

richiesta per fruire del superbonus, occorre fare riferimento - oltre ai prezzi individuati dal decreto del ministro dello Sviluppo economico del 6 agosto del 2020 (di cui al comma 13 lettera a) - anche ai valori massimi stabiliti, per talune categorie di beni, con decreto del ministro della Transizione ecologica, da adottare entro il 9 febbraio 2022.

La lettera l) del medesimo comma 28 ha, inoltre, integrato il citato comma 13-bis stabilendo che i prezzi individuati con il decreto Mise del 6 agosto del 2020, per gli interventi di efficientamento energetico (anche ammessi al superbonus), «devono intendersi applicabili» anche:

- per gli interventi antisismici e di riduzione del rischio sismico di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del DL 63 del 2013 (sismabonus e super sismabonus);
- per gli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B di cui ai commi 219-223 della legge di bilancio 2020 (bonus facciate);
- per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici di cui all'articolo 16-bis, comma 1, del Tuir.

Considerata la formulazione del periodo introdotto dalla lettera l) del comma 28, si ritiene che la disposizione abbia valenza interpretativa (quindi retroattiva), in quanto chiarisce che ai fini dell'attestazione della congruità delle spese, per tutti gli interventi ammessi alle agevolazioni, in attesa della emanazione dei decreti attuativi previsti dal comma 13-bis dell'articolo 119, è possibile utilizzare non solo i prezzi predisposti dalle Regioni e dalle Province autonome, i listini ufficiali o delle locali Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura ovvero, in difetto, i prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi, ma anche i prezzi individuati nel citato decreto Mise del 6 agosto 2020.