



ANACI

Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali
ed Immobiliari

Sede Provinciale di VARESE

Via Castelfidardo, 1 - 21052 Busto Arsizio - VA

Sede Legale: Via Garavaglia, 6 - 20025 Legnano - MI

e-mail: anacivarese@gmail.com

C.F. e P.IVA: 02259440127



LA TABELLA DI TUTTI I BONUS E TUTTE LE SCADENZE CONNESSE



La storia di ANACI inizia da qui



www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale

twitter.com/Anaci_it

<https://it.linkedin.com/in/anaci-nazionale-2aba41b2>





Detrazioni fiscali edilizia: le tabelle aggiornate di tutte le scadenze

La legge di Bilancio 2023 non dovrebbe essere determinante nella definizione delle detrazioni fiscali e delle loro scadenze, in tanto in quanto la Legge di Bilancio 2022 (Legge n.234/2021) ha prorogato la maggior parte dei bonus edilizi con un orizzonte temporale più ampio, che consente una adeguata pianificazione agli operatori del settore.

La normativa fiscale

Entrando nel dettaglio, è indispensabile sapere quali sono le norme che hanno previsto nel nostro ordinamento una qualsiasi forma di sostegno alla spesa edilizia. Parliamo di norme perché purtroppo, nonostante la centralità dell'argomento, il nostro Paese non si è ancora dotato di un testo unico delle detrazioni fiscali in edilizia che, di contro, sono contenute in una moltitudine eterogenea di provvedimenti normativi.

Questi sono i riferimenti normativi:

- art. 16-bis del d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917;
- art. 1, commi 344-347 della Legge 27 dicembre 2006, n. 296;
- artt. 14, 16 e 16-ter del Decreto Legge n. 63/2013;
- art. 1, comma 12 della Legge 27 dicembre 2017, n. 205;
- art. 1, commi 219-224 della Legge 27 dicembre 2019 n. 160;
- artt. 119 e 119-ter del Decreto Legge n. 34/2020 (Decreto Rilancio).

A questi riferimenti occorre aggiungere l'art. 121 del Decreto Rilancio che, fino al 2024, consente di utilizzare il meccanismo alternativo alla detrazione fiscale. In particolare, il contribuente, a determinate condizioni, potrà optare in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:

- per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi;
- per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.



Le scadenze del 2022

Tornando al tema scadenze, l'anno 2022 vedrà le seguenti scadenze, se non interverranno modifiche da oggi a fine anno:

- 31 dicembre 2022 - termine ultimo per utilizzare il bonus facciate 60% (art. 1, commi 219-224, Legge n. 160/2019);
- 31 dicembre 2022 - termine ultimo per avere un limite di spesa pari a 10.000 per l'utilizzo del bonus mobili 50% (art. 16, comma 2, D.L. n. 63/2013);
- 31 dicembre 2022 - termine ultimo per utilizzare il bonus barriere architettoniche 75% (art. 119-ter, D.L. n. 34/2020).

Per tutti gli altri bonus edilizi, è possibile avere un orizzonte temporale che per alcuni soggetti beneficiari arriva al 31 dicembre 2025. Vediamo nel dettaglio quali.

Le scadenze del Superbonus 110%

Il Superbonus 110%, edifici unifamiliari a parte, potrà essere utilizzato con le seguenti scadenze:

Beneficiario	Riferimento normativo	Aliquota	SAL 60%	Scadenza finale
Condomini		110%		31/12/2023
		70%		31/12/2024
Persone fisiche proprietarie o comproprietarie di edifici plurifamiliari da 2 a 4 u.i. autonomamente accatastate	art. 119, comma 9, lettere a) e d-bis) del D.L. n. 34/2020	65%		31/12/2025
IACP e cooperative di abitazione a proprietà indivisa	art. 119, comma 9, lettera c) e d) del D.L. n. 34/2020	110%	30/06/2023	31/12/2023



Le scadenze per l'ecobonus ordinario

Per la scadenza relativa agli interventi di riqualificazione energetica occorre prendere in considerazione l'art. 1, commi 344-347 della Legge n. 296/2006 e l'art. 14 del Decreto Legge n. 63/2013. Dal combinato disposto dalle succitate norme, emerge un quadro che vede l'ecobonus ordinario avere una scadenza fissata al 31 dicembre 2024 ma con aliquote e limiti di spesa diversi in funzione della tipologia di intervento. Più nel dettaglio:

Intervento	Riferimento normativo	Aliquota	Limite di spesa	Scadenza finale
Riqualificazione energetica di edifici esistenti Parti comuni edifici in condominio o singola unità immobiliare	art. 14 del D.L. n. 63/2013 comma 2, lett. a)	65%	60.000	31/12/2024
Serramenti e infissi	art. 14 del D.L. n. 63/2013 comma 2.1	50%	60.000	31/12/2024
Schermature solari	art. 14 del D.L. n. 63/2013 comma 2.1	50%	60.000	31/12/2024
Caldaie a biomassa e a condensazione in classe A	art. 14 del D.L. n. 63/2013 comma 2.1	50%	60.000	31/12/2024
parti comuni dell'involucro edificio >25% Superficie disperdente	art. 14 del D.L. n. 63/2013 comma 2-quater (primo periodo)	70%	40.000	31/12/2024
parti comuni dell'involucro edificio >25% Superficie disperdente	art. 14 del D.L. n. 63/2013 comma 2-quater (secondo periodo)	75%	40.000	31/12/2024
Ecobonus+Sismabonus +1 classe di rischio sismico	art. 14 del D.L. n. 63/2013 comma 2-quater.1 (primo periodo)	80%	136.000	31/12/2024
Ecobonus+Sismabonus +2 classe di rischio sismico	art. 14 del D.L. n. 63/2013 comma 2-quater.1 (secondo periodo)	85%	136.000	31/12/2024



Le scadenze per il bonus ristrutturazioni edilizie

Per quanto riguarda la ristrutturazione edilizia, occorre suddividere questi interventi da quelli che consentono una riduzione del rischio sismico. In questo caso le norme da prendere in considerazione sono l'art. 16-bis del TUIR e l'art. 16 del D.L. n. 63/2013. Anche in questo caso la scadenza dei bonus è fissata al 31 dicembre 2024 con un unico limite di spesa di 96.000 euro ma aliquote diverse in funzione della tipologia di intervento.

Riassumendo:

Intervento	Riferimento normativo	Aliquota	Limite di spesa	Scadenza finale
Ristrutturazione edilizia	art. 16 del D.L. n. 63/2013 comma 1	50%	96.000	31/12/2024
Intervento antisismico Zone a rischio sismico 1, 2 e 3	art. 16 del D.L. n. 63/2013 comma 1-bis	50%	96.000	31/12/2024
Intervento antisismico Zone a rischio sismico 1, 2 e 3 passaggio di 1 classe	art. 16 del D.L. n. 63/2013 comma 1-quater (primo periodo)	70%	96.000	31/12/2024
Intervento antisismico Zone a rischio sismico 1, 2 e 3 passaggio di 2 classi	art. 16 del D.L. n. 63/2013 comma 1-quater (secondo periodo)	80%	96.000	31/12/2024
Intervento antisismico su parti comuni Zone a rischio sismico 1, 2 e 3 passaggio di 1 classe	art. 16 del D.L. n. 63/2013 comma 1-quiennes (primo periodo)	75%	96.000	31/12/2024
Intervento antisismico su parti comuni Zone a rischio sismico 1, 2 e 3 passaggio di 2 classi	art. 16 del D.L. n. 63/2013 comma 1-quiennes (secondo periodo)	85%	96.000	31/12/2024
Intervento antisismico Zone a rischio sismico 1, 2 e 3 passaggio di 1 classe da impresa di ristrutturazione	art. 16 del D.L. n. 63/2013 comma 1-septies (primo periodo)	75%	96.000	31/12/2024
Intervento antisismico Zone a rischio sismico 1, 2 e 3 passaggio di 2 classi da impresa di ristrutturazione	art. 16 del D.L. n. 63/2013 comma 1-septies (secondo periodo)	85%	96.000	31/12/2024



Tutti gli altri bonus

Di seguito le scadenze relative agli altri bonus edilizi:

Detrazione fiscale	Riferimento normativo	Aliquota	Limite di spesa	Scadenza finale
Bonus facciate	art. 1, commi 219-224 legge 27 dicembre 2019 n. 160	60%	nessuno	31/12/2022
Bonus mobili	art. 16, comma 2 D.L. n. 63/2013	50%	10.000	31/12/2022
Bonus mobili	art. 16, comma 2 D.L. n. 63/2013	50%	5.000	31/12/2024
Bonus verde	art. 1, comma 12 Legge 27 dicembre 2017, n. 205	36%	5.000	31/12/2024
Bonus barriere architettoniche	art. 119-ter D.L. n. 34/2020	75%	40.000/30.000	31/12/2022





L'ECOBONUS nella Legge di Bilancio 2022

La proroga in Legge di Bilancio 2022 ha confermato le **aliquote ordinarie** per usare l'ecobonus, che in generale sono:

- 50% per infissi, biomassa e schermature solari;
- 65% per le rimanenti tipologie di spese.

Nel caso in cui l'intervento sia effettuato su parti comuni condominiali che non comportino modifiche volte a ridurre il rischio sismico, l'importo di detrazione IRPEF potrà variare dal 70% al 75%.

Nel caso in cui gli interventi e le spese di ristrutturazione per migliorare l'efficienza energetica interesseranno l'intero involucro dell'edificio, l'ecobonus potrà salire al 70% (nel caso in cui i lavori incidano sul 25% della superficie complessiva del condominio), mentre sarà del 75% se la riqualificazione energetica sarà finalizzata al miglioramento e al risparmio sulla spesa energetica sia estiva che invernale.

Uno dei requisiti necessari per richiedere la detrazione per la riqualificazione energetica è che l'intervento sia effettuato su immobili o edifici già esistenti, di qualsiasi categoria catastale. L'ecobonus è ammesso anche nel caso di lavori di riqualificazione su beni strumentali



Ecobonus 2022: i lavori ammessi in detrazione

L'ecobonus è l'agevolazione fiscale riconosciuta per **specifici tipi di lavori** che hanno come scopo quello del **risparmio energetico**. L'aliquota di detrazione varia dal 50 all'85% in base al tipo di intervento effettuato.

L'ecobonus al 50% spetta per i seguenti lavori:

- interventi relativi alla **sostituzione di finestre comprensive d'infissi**;
- schermature solari;
- caldaie a biomassa;
- **caldaie** a condensazione, che continuano ad essere ammesse purché abbiano un'efficienza media stagionale almeno pari a quella necessaria per appartenere alla classe A di prodotto prevista dal regolamento (UE) n.18/2013. Le caldaie a condensazione possono, tuttavia, accedere alle detrazioni del 65% se oltre a essere in classe A sono dotate di sistemi di termoregolazione evoluti appartenenti alle classi V, VI o VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02.

L'aliquota sale al 65% per i seguenti interventi:

- interventi di coibentazione dell'involucro opaco;
- pompe di calore;
- sistemi di building automation;
- collettori solari per produzione di acqua calda;
- scaldacqua a pompa di calore;
- generatori ibridi, cioè costituiti da una pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro.

Infine, l'ecobonus va **dal 70 all'85%** per gli interventi di tipo **condominiale** (oltre il 75% solo con interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico).

Attenzione: tale detrazione vale per le **spese sostenute** al 31 dicembre 2024 con il **limite di spesa** di 40.000 euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio.



Qualora gli stessi interventi siano realizzati in **edifici appartenenti alle zone sismiche** 1, 2 o 3 e siano finalizzati anche alla riduzione del rischio sismico determinando il passaggio a una classe di rischio inferiore, è prevista una **detrazione dell'80%**.

Con la riduzione di 2 o più classi di rischio sismico la **detrazione prevista passa all'85%**. Il limite massimo di spesa consentito, in questo caso passa a 136.000 euro, moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio.

Ecobonus 2022: i soggetti beneficiari

L'**Ecobonus 2022** può essere richiesto da tutti i contribuenti, **anche i titolari di reddito di impresa**, che risultino possessori di un immobile in favore del quale vengono posti in essere lavori finalizzati al risparmio energetico.

Potranno richiedere la detrazione fiscale **anche i contribuenti incapienti** in relazione alle spese sostenute in edifici privati: si tratta, in pratica, di chi ha redditi esentasse in quanto inferiori al minimo.

Nel dettaglio, i contribuenti che possono richiedere la detrazione fiscale sono:

- i contribuenti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali);
- le associazioni tra professionisti;
- gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale;
- persone fisiche ovvero: titolari di un diritto reale sull'immobile, condomini per gli interventi sulle parti comuni, inquilini, coloro che possiedono un immobile in comodato, familiari o conviventi che sostengono le spese.

La detrazione fiscale è riconosciuta **soltanto su lavori di riqualificazione energetica effettuati su unità immobiliari ed edifici residenziali esistenti**.



Ecobonus 2022: il pagamento delle spese

Le spese detraibili con l'ecobonus dovranno essere pagate:

- per i contribuenti **non titolari** di reddito d'impresa, esclusivamente tramite **bonifico bancario o postale**. I contribuenti nel versamento con bonifico dovranno indicare la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione, il numero di partita Iva o il c.f. del soggetto a favore di cui si effettua il pagamento;
- i contribuenti **titolari** di reddito d'impresa non sono soggetti all'obbligo di pagare tramite bonifico ma l'importante è conservare idonea documentazione per la prova delle spese.

Ecobonus 2022: la cessione del credito e lo sconto in fattura

In alternativa all'uso diretto della detrazione fiscale in dichiarazione dei redditi, per i lavori ammessi all'**ecobonus 65 e 50 per cento**, anche per il 2022 si potrà optare:

- per lo **sconto in fattura**, cioè un contributo anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;
- per la **cessione di un credito d'imposta** di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Bisognerà tuttavia tenere a mente le nuove regole introdotte con il decreto legge n. 157/2021 che, con il fine di contrastare le frodi nel settore dell'edilizia, ha **esteso l'obbligo del visto di conformità e dell'attestazione di congruità dei prezzi** anche per l'ecobonus.

La Legge di Bilancio 2022 ha escluso il duplice obbligo in caso di lavori in **edilizia libera** e di importo complessivo **non superiore a 10.000 euro**, fatta eccezione delle spese rientranti nel bonus facciate.



Nel caso di **lavori sulle parti comuni del condominio**, per l'ecobonus del 50 o 65 per cento, **la comunicazione può essere inviata:**

- dal soggetto che rilascia il visto di conformità;
- dall'amministratore di condominio, direttamente o tramite un intermediario.

La **scadenza per l'invio del modulo di comunicazione** all'Agenzia delle Entrate è fissata al 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono sostenute le spese.

Si ricorda inoltre che per effetto delle novità introdotte dal decreto Sostegni ter, sarà possibile **una sola cessione del credito**. Vengono di fatto **inibite le cessioni multiple**, con un'unica eccezione per i crediti già oggetto di cessione o sconto in fattura entro il 7 febbraio 2022. In tal caso, sarà consentita un'ulteriore operazione di trasferimento.

Ecobonus 2022: la comunicazione all'ENEA

Uno degli adempimenti legati alla fruizione dell'ecobonus 2022 consiste nella trasmissione della **comunicazione ENEA delle spese effettuate**, che dovrà essere inviata entro la **scadenza** di 90 giorni dalla data di fine dei lavori.

Per poter beneficiare delle detrazioni fiscali dell'Ecobonus 2022 **bisognerà inviare all'ENEA i seguenti dati:**

- dati anagrafici del beneficiario;
- informazioni relative all'immobile oggetto di intervento;
- tipologia di intervento.

In sede di compilazione, si consiglia di consultare le istruzioni contenute nel **vademecum per l'Ecobonus** pubblicato da ENEA, contenente una **scheda per ciascuna delle tipologie di lavoro** ammesso in detrazione fiscale.



IL BONUS

BARRIERE ARCHITETTONICHE nella

Legge di Bilancio 2022

Per i contribuenti che effettuano interventi per eliminare le barriere architettoniche, la normativa tributaria prevede **diverse tipologie di agevolazioni**:

- la detrazione Irpef per ristrutturazione edilizia dell'immobile, disciplinata dall'articolo 16-bis del Tuir (comma 1, lettera e)
- la nuova detrazione del 75%, valida solo per l'anno 2022, introdotta dalla legge n. 234/2021 (legge di bilancio 2022)
- la detrazione del 110% (*Superbonus*) prevista per gli interventi "trainati", se eseguiti congiuntamente a determinati interventi "trainanti".



LA DETRAZIONE PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia sugli immobili è possibile fruire di una detrazione Irpef pari al:

- **50%**, da calcolare su un importo massimo di 96.000 euro, se la spesa è sostenuta nel periodo compreso tra il 26 giugno 2012 e il 31 dicembre 2024
- **36%**, da calcolare su un importo massimo di 48.000 euro, per le spese effettuate dal 1° gennaio 2025.

Rientrano nella categoria degli interventi agevolati:

- quelli effettuati per l'eliminazione delle barriere architettoniche (per esempio, ascensori e montacarichi)
- i lavori eseguiti per la realizzazione di strumenti che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo tecnologico, siano idonei a favorire la mobilità interna ed esterna delle persone portatrici di handicap grave, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della legge n. 104 del 1992.

La detrazione non è fruibile contemporaneamente alla detrazione del 19% prevista per le spese sanitarie riguardanti i mezzi necessari al sollevamento della persona con disabilità.

La detrazione è prevista **solo per interventi sugli immobili** effettuati per favorire la mobilità interna ed esterna della persona con disabilità.

Non si applica, invece, per il semplice acquisto di strumenti o beni mobili, anche se diretti a favorire la comunicazione e la mobilità della persona con disabilità. Per questi beni, comunque, è già prevista la detrazione Irpef del 19%, in quanto rientranti nella categoria dei sussidi tecnici e informatici.

Tra gli interventi che danno diritto alla detrazione rientrano:

- la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione
- la sostituzione di gradini con rampe, se conforme alle prescrizioni tecniche previste dalla legge sull'abbattimento delle barriere architettoniche.



LA DETRAZIONE DEL 75% PER L'ANNO 2022

La legge n. 234/2021 (legge di bilancio 2022) ha introdotto una **nuova agevolazione, valida solo per le spese sostenute nel 2022**, per la realizzazione di interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici già esistenti.

Consiste in una detrazione d'imposta del **75%** delle spese documentate sostenute nel periodo **tra il 1° gennaio e il 31 dicembre 2022** e va ripartita tra gli aventi diritto in **5 quote** annuali di pari importo.

La detrazione deve essere calcolata su un importo complessivo non superiore a:

- **50.000 euro**, per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno
- **40.000 euro**, moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari
- **30.000 euro**, moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Per usufruire dell'agevolazione **gli interventi devono rispettare i requisiti previsti dal decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 236 del 14 giugno 1989** (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche).

La detrazione spetta **anche per gli interventi di automazione degli impianti degli edifici** e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonché, **in caso di sostituzione dell'impianto**, per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.

In alternativa alla detrazione, è possibile optare:

- per la cessione ad altri soggetti del credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante



- per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi agevolati (cosiddetto sconto in fattura).

LA DETRAZIONE DEL 110% PER INTERVENTI “TRAINATI”

Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2021 per gli interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, effettuati per favorire la mobilità interna ed esterna all’abitazione alle persone con disabilità grave, è possibile usufruire del “Superbonus” (detrazione del 110%). Per richiedere tale agevolazione è però necessario che questi lavori siano eseguiti congiuntamente a interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti (cosiddetti **interventi trainanti**).

Inoltre, in alternativa alla detrazione, è possibile optare per la cessione ad altri soggetti del credito d’imposta corrispondente alla detrazione spettante o per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati (cosiddetto sconto in fattura).

Con il provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate del 12 novembre 2021 sono state fornite le istruzioni per la compilazione del modello di comunicazione delle opzioni.