



“I martedì della Camera”
Seminari di approfondimento tributario

NOVITA' FISCALI 2022 IN MATERIA DI
ECO-SISMA BONUS E MISURE
COLLEGATE
8 – febbraio – 2022

Arch. Filippo Dattolo

ANCE PALERMO



Associazione
costruttori edili ed affini
di Palermo e provincia

ANCE Palermo

Legge di bilancio 2022:
Le proroghe alle
agevolazioni edilizie

La Legge di Bilancio 2022 prevede proroghe differenziate per i vari bonus edilizi quali superbonus, bonus facciate, Ecobonus, bonus verde.

Vediamo il calendario delle scadenze

L'articolo 1, comma 28 lettere a)- e), g)-l) **introduce una proroga della misura del Superbonus 110%**, con scadenze differenziate in base al soggetto beneficiario:

la nuova Legge 30 gennaio 2021, n. 234 (Legge di Bilancio 2022) ha previsto le tante eccezioni temporali per quasi tutti i soggetti beneficiari.

Ricordiamo, infatti, che l'art. 119, comma 9 del Decreto Rilancio prevede che possano accedere al bonus 110%:

- A)** condomini ed edifici plurifamiliari posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate (**lettera a**);
- B)** persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, sul numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio (**lettera b**);
- C)** istituti autonomi case popolari, c.d. IACP (**lettera c**);
- D)** cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci (**lettera d**);
- Dbis)** organizzazioni non lucrative di utilità sociale, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale (**lettera d-bis**);
- E)** associazioni e società sportive dilettantistiche, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi (**lettera e**).

Come detto, il legislatore, piuttosto che ampliare per tutti l'orizzonte temporale, ha utilizzato la tecnica (molto più confusionaria) delle eccezioni per singolo soggetto beneficiario (valide sia per ecobonus che per sismabonus, trainanti e trainati):

In particolare:

- per i beneficiari di cui alla **lettera a)**, condomini ed edifici plurifamiliari con unico proprietario (2-4 u.i.) e di cui alla **lettera d-bis)**, organizzazioni non lucrative di utilità sociale, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale, è prevista una proroga al 2025 con aliquota decrescente:
 - 110% fino al 31 dicembre 2023;
 - 70% per il 2024;
 - 65% per il 2025;
- per i soggetti di cui alla **lettera b)**, persone fisiche, è prevista una proroga al 31 dicembre 2022 ma a patto che al 30 giugno 2022 sia completato il 30% dell'intervento;
- per i soggetti di cui alla **lettera c) e d)**, IACP e cooperative di abitazione a proprietà indivisa, resta la proroga al 31 dicembre 2023 ma a patto che al 30 giugno 2023 sia completato il 60% dell'intervento.
- Infine, da ricordare sempre che gli interventi realizzati da persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio (IACP inclusi) seguono l'orizzonte temporale degli interventi trainanti. Per cui anche le persone fisiche che realizzano interventi trainati sulle loro abitazioni potranno arrivare a portare in detrazione le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023:
 - senza vincoli se i trainanti sono realizzati dai soggetti di cui alla lettera a);
 - con il vincolo del 60% al 30 giugno 2023 se i trainanti sono realizzati dai soggetti di cui alla lettera c).

Superbonus

Quali interventi rientrano nel Superbonus?

- Intervento di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate che interessano la superficie disperdente dell'edificio con incidenza superiore al 25% (trainante ecobonus 110)
- Intervento per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti (trainante ecobonus 110)
- Interventi antisismici
- Interventi già agevolati da ecobonus (interventi trainati)
- Intervento per l'installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici
- Intervento per l'installazione di impianti solari fotovoltaici
- Eliminazione barriere architettoniche

Qual è la percentuale di detrazione?

La percentuale di detrazione è pari al 110% della spesa sostenuta.
Per i condomini, gli IACP e gli edifici da 2 a 4 unità immobiliari appartenenti allo stesso proprietario, la detrazione è pari a:

- 110% fino al 31/12/2023;
- 70% nel 2024;
- 65% nel 2025.

Quali sono le scadenze?

Condomini: 31/12/2025 (110% fino al 12/2023, 70% nel 2024 e 65% nel 2025) **Onlus:** 31/12/2025 (110% fino al 12/2023, 70% nel 2024 e 65% nel 2025)
Edificio composto da 2 a 4 unità immobiliari: 31/12/2025 (110% fino al 12/2023, 70% nel 2024 e 65% nel 2025)
Edificio unifamiliari o assimilabili: 30/06/2022 prorogabile al 31/12/2022 se entro il 30/06/2022 è concluso almeno il 30% degli interventi
Cooperative di abitazioni a proprietà indivisa: 30/06/2023 prorogabile al 31/12/2023 se entro il 30/06/2023 è concluso almeno il 60% di tutti gli interventi
IACP: 30/06/2023 prorogabile al 31/12/2023 se entro il 30/06/2023 è concluso almeno il 60% di tutti gli interventi
ASD o SSD: 30/06/2022

Quali sono gli immobili agevolati?

- Edificio plurifamiliare (condominio costituito o meno)
- Edificio unifamiliare
- Unità immobiliare in condominio con accesso autonomo e funzionalmente indipendente
- Edificio da 2 a 4 unità immobiliari appartenente ad un unico proprietario
- Edificio appartenenti IACP
- Edificio categoria B/1 appartenente a Onlus (collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari)
- Edificio categoria B/2 appartenente a Onlus (case di cura ed ospedali senza fine di • lucro)
- Edificio categoria D/4 appartenente a Onlus (case di cura ed ospedali con fine di lucro)
- Immobile (o parti di immobile) adibito a spogliatoi appartenenti ASD o SSD

Ecobonus

<p>Quali interventi rientrano?</p>	<p>Intervento di riqualificazione energetica su edificio esistente (isolamento <25%)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Intervento su involucro di edificio esistente (tranne l'acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi) • Intervento di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi • Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione ≥ classe A • Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione ≥ classe A+ sistemi di termoregolazione o con generatori ibridi o con pompe di calore; intervento di sostituzione di scaldacqua • Intervento di installazione di pannelli solari/collettori solari • Acquisto e posa in opera di schermature solari, impianti di climatizzazione invernale a biomasse combustibili • Acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per controllo da remoto (Sistemi building automation)
<p>Qual è la percentuale di detrazione?</p>	<p>La detrazione è 50/65%. Con l'introduzione del Superbonus si può arrivare al 110%.</p>
<p>Quali sono le scadenze?</p>	<p>31/12/2024</p>
<p>Quali sono gli immobili agevolati?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Condomini • IACP • Onlus • Persone fisiche (al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione) • Cooperative di abitazioni a proprietà indivisa • ASD o SSD (associazioni/società sportive dilettantistiche), (solo immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi)

Sismabonus

<p>Quali interventi rientrano?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Adeguamento e miglioramento sismico • Interventi sulle coperture (orizzontamenti) o su loro porzioni finalizzati all'aumento della capacità portante, alla riduzione dei pesi, alla eliminazione delle spinte applicate alle strutture verticali, al miglioramento dell'azione di ritegno delle murature, alla riparazione-integrazione-sostituzione di elementi della copertura, ecc. • Interventi di riparazione e ripristino della resistenza originaria di elementi strutturali in muratura e/o calcestruzzo armato e/o acciaio, ammalorati per forme di degrado provenienti da vari fattori (esposizione, umidità, invecchiamenti, disgregazione dei componenti, ecc.) • Interventi volti a ridurre la possibilità di innesco di meccanismi locali, (inserimento di catene e tiranti contro il ribaltamento delle pareti negli edifici in muratura, rafforzamento dei nodi trave-colonna negli edifici in c.a. contro la loro rottura prematura, prima dello sviluppo di meccanismi duttili nelle travi, cerchiatura, con qualunque tecnologia, di travi e colonne o loro porzioni, volta a migliorarne la duttilità, collegamento degli elementi di tamponatura alla struttura di c.a. contro il loro ribaltamento, rafforzamento di elementi non strutturali pesanti, come camini, parapetti, controsoffitti, ecc., o dei loro vincoli e ancoraggi alla struttura principale)
<p>Qual è la percentuale di detrazione?</p>	<p>Con l'introduzione del Superbonus si può arrivare al 110%. Di base, l'agevolazione è al 50% in cinque anni, ma si può usufruire di una maggiore agevolazione nei seguenti casi: quando dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico, che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore, la detrazione spetta nella misura del 70% delle spese sostenute (75% se gli interventi riguardano le parti comuni di edifici condominiali) se dall'intervento deriva il passaggio a due classi di rischio inferiori, la detrazione spetta nella misura dell'80% delle spese sostenute (85% se gli interventi riguardano le parti comuni di edifici condominiali)</p>
<p>Quali sono le scadenze?</p>	<p>31/12/2024</p>
<p>Quali sono gli immobili agevolati?</p>	<p>Edificio plurifamiliare (condomini costituiti o meno)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Edificio unifamiliare • Locale destinato a esercizio di attività di impresa, arti o professioni (studi professionali, alberghi, negozi, ecc.) • Edificio destinato alle attività produttive
<p>Chi sono i beneficiari?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Contribuenti titolari di reddito di impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali) o nell'esercizio di arti o professioni (soggetti Irpef e Ires)

Bonus ristrutturazione

<p>Quali interventi rientrano?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Manutenzione straordinaria • Restauro e recupero conservativo • Ristrutturazione edilizia • Manutenzione ordinaria effettuato sulle parti comuni • Intervento per il conseguimento di risparmi energetici, con l'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia
<p>Qual è la percentuale di detrazione?</p>	<p>La detrazione è pari al 50% della spesa sostenuta, con una spesa massima di 96.000 € e detratta in 10 anni</p>
<p><i>Quali sono le scadenze?</i></p>	<p>31/12/2024</p>
<p>Quali sono gli immobili agevolati?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Edificio plurifamiliare (condominio costituiti o meno) • Edificio unifamiliare • Unità immobiliare (in condominio)
<p>Chi sono i beneficiari?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Persone fisiche (al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione) • Condomini • Soci di cooperative divise e indivise • Soci delle società semplici • Imprenditori individuali (solo per gli immobili che non rientrano fra quelli strumentali o merce)

Bonus facciate

<p>Quali interventi rientrano?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata • Interventi su balconi, ornamenti o fregi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura • Interventi sulle strutture opache verticali della facciata influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio • Il consolidamento, il ripristino, il miglioramento delle caratteristiche termiche anche in assenza dell'impianto di riscaldamento e il rinnovo degli elementi costitutivi della facciata esterna dell'edificio, che costituiscono esclusivamente la struttura opaca verticale, nonché la sola pulitura e tinteggiatura della superficie • Il consolidamento, il ripristino, compresa la sola pulitura e tinteggiatura della superficie, o il rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, ornamenti e dei fregi • I lavori riconducibili al decoro urbano quali quelli riferiti alle grondaie, ai pluviali, ai parapetti, ai cornicioni e alla sistemazione di tutte le parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata
<p>Qual è la percentuale di detrazione?</p>	<p>La detrazione è pari al 90% della spesa sostenuta senza alcun limite di spesa fino al 31/12/2021. Nel 2022 la detrazione è del 60%.</p>
<p>Quali sono le scadenze?</p>	<p>31/12/2022</p>
<p>Quali sono gli immobili agevolati?</p>	<p>tutti</p>
<p>Chi sono i beneficiari?</p>	<p>Tutti i soggetti IRPEF ED IRES</p>

Bonus mobili

<p>Quali interventi rientrano?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Acquisto di mobili • Acquisto di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A • Acquisto di forni e lavasciuga di classe A o superiore • grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla classe A per i forni, alla classe E per le lavatrici, le lavasciugatrici e • le lavastoviglie, alla classe F per i frigoriferi • e i congelatori, per le apparecchiature per le • quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione
<p>Qual è la percentuale di detrazione?</p>	<p>La detrazione è pari al 50% su una spesa massima di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 16.000 € fino al 31/12/2021 • 10.000 € per il 2022 • 5.000 € per il 2023 e 2024
<p>Quali sono le scadenze?</p>	<p>31/12/2024</p>
<p>Quali sono gli immobili agevolati?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Edificio plurifamiliare (condominio costituiti o meno) • Edificio unifamiliare • Unità immobiliare (in condominio)
<p>Chi sono i beneficiari?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Persone fisiche (al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione) • Condomini • Soci di cooperative divise e indivise • Soci delle società semplici • Imprenditori individuali (solo per gli immobili che non rientrano fra quelli strumentali o merce) <p>NON CEDIBILE</p>

Bonus verde

Quali interventi rientrano?	Sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, comprese le pertinenze Recinzioni Impianti di irrigazione Realizzazione di pozzi Coperture a verde Giardini pensili
Qual è la percentuale di detrazione?	La detrazione è pari al 36% per una spesa massima di 5.000 €
Quali sono le scadenze?	31/12/2024
Quali sono gli immobili agevolati?	tutti
Chi sono i beneficiari?	Tutti ma non cedibile

ECOBONUS Condominiale

<p>Quali interventi rientrano?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Isolamento (coibentazione) pareti verticali • Isolamento (coibentazione) coperture disperdenti • Isolamento (coibentazione) copertura • Isolamento (coibentazione) pavimenti • Isolamento (coibentazione) copertura non disperdente non sovrapposte a coperture disperdenti
<p>Qual è la percentuale di detrazione?</p>	<p>La detrazione è pari al 70% o al 75% se l'intervento migliora la prestazione energetica conseguendo almeno la qualità media di cui al decreto del MISE 26 giugno 2015, con una spesa massima di 40.000 € per ogni unità immobiliare</p>
<p><i>Quali sono le scadenze?</i></p>	<p><i>31/12/2024</i></p>
<p>Quali sono gli immobili agevolati?</p>	<p>Edifici plurifamiliari (condomini costituiti o meno)</p>
<p>Chi sono i beneficiari?</p>	<p>Condomini</p>

Eliminazione barriere architettoniche

<p>Quali interventi rientrano?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Installazione ascensori • Installazione montacarichi • Installazione montascale • Realizzazione di un elevatore esterno • Costruzione rampe • Interventi atti a favorire la mobilità interna attraverso l'utilizzo della comunicazione, della robotica e di ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata
<p>Qual è la percentuale di detrazione?</p>	<p>La detrazione è pari al 75% su una spesa pari a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 50.000 € per gli edifici unifamiliari o assimilabili; • 40.000 € moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari; • 30.000 € moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari.
<p>Quali sono le scadenze?</p>	<p>31/12/2022</p>
<p>Quali sono gli immobili agevolati?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Edificio plurifamiliare (condominio costituiti o meno) • Edificio unifamiliare o assimilabili • Unità immobiliare (in condominio)
<p>Chi sono i beneficiari?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Condomini • IACP • Persone fisiche • Cooperative di abitazioni a proprietà indivisa

ANCE | PALERMO

GRAZIE PER LA VOSTRA ATTENZIONE