



Studio Di Leone

COMMERCIALISTA



CIRCOLARE INFORMATIVA I TRIMESTRE 2022

Indice:

1

<i>Pg. 2</i>	FINANZIARIA 2022: RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA "ORDINARIA"
<i>Pg. 2</i>	FINANZIARIA 2022: RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO "ORDINARIO"
<i>Pg. 2</i>	LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE E TRASFERIMENTO RESIDENZA IN CASO DI ACQUISTO AGEVOLATO
<i>Pg. 3</i>	FINANZIARIA 2022: "BONUS MOBILI"
<i>Pg. 3</i>	FINANZIARIA 2022: "BONUS FACCIATE"
<i>Pg. 4</i>	FINANZIARIA 2022: DETRAZIONE DEL 110%
<i>Pg. 5</i>	FINANZIARIA 2022: SCONTO IN FATTURA - CESSIONE DEL CREDITO
<i>Pg. 5</i>	LA FINANZIARIA 2022: AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA" UNDER 36 - Art. 39
<i>Pg. 6</i>	LA FINANZIARIA 2022 - BONUS AFFITTO UNDER 31 - Art. 40
<i>Pg. 6</i>	BONUS FACCIATE – AGENZIA ENTRATE CONFERMA POSSIBILITA DI PAGAMENTI ANTICIPATI
<i>Pg. 7</i>	BONUS 75% ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE – ASCENSORI – MONTASCALE
<i>Pg. 7</i>	PORTALE ENEA DETRAZIONI LAVORI 2022

Via Fr.lli Cervi, 10 Limbiate (MB)

Tel-Fax 02 99 69 21 73

E-Mail posta@studiodileone.it

Web www.studiodileone.it

Iscrizione Albo Dottori Commercialisti n. **1491A**

FINANZIARIA 2022: RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA “ORDINARIA”

Con la modifica dell’art. 14, DL n. 63/2013 è **prorogato dal 31.12.2021 al 31.12.2024** il termine entro il quale devono essere sostenute le **spese relative agli interventi di riqualificazione energetica**, sia sulle singole unità immobiliari che sulle parti comuni condominiali, di cui all’art. 1, commi da 344 a 347, Finanziaria 2007 per poter fruire della **detrazione del 65% - 50%**.

Il riconoscimento della detrazione per le spese sostenute fino al 31.12.2024 è prorogato anche per gli interventi di acquisto e posa in opera di:

- ** schermature solari (art. 14, comma 2, lett. b);
- ** micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti (art. 14, comma 2, lett. b-bis);
- ** impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili (art. 14, comma 2-bis);
- ** interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, che interessino l’involucro dell’edificio con un’incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell’edificio medesimo, con detrazione nella misura del 70% - 75% (art. 14, comma 2-quater)

FINANZIARIA 2022: RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO “ORDINARIO

Con la modifca dell’art. 16, commi 1, 1-bis e 1-ter, DL n. 63/2013, è **prorogato dal 31.12.2021 al 31.12.2024** il termine entro il quale devono essere sostenute le spese relative a:

- ** gli interventi di recupero del patrimonio edilizio per fruire della detrazione di cui all’art. 16-bis, TUIR nella **misura del 50%**, sull’importo massimo di € 96.000;
- ** gli interventi di adozione di misure antisismiche di cui alla lett. i) del comma 1 del citato art. 16-bis edifi nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3 adibiti ad abitazione o attività produttive

LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE E TRASFERIMENTO RESIDENZA IN CASO DI ACQUISTO AGEVOLATO

L'Agenzia delle Entrate conferma che la mancata fine dei lavori di ristrutturazione oltre i **18 mesi concessi**, per cui la residenza non è stata trasferita nella nuova residenza, **farà decadere da tutte le agevolazioni** e non costituisce causa di forza maggiore.

3

FINANZIARIA 2022: "BONUS MOBILI"

Con la modifica dell'art. 16, comma 2, DL n. 63/2013, il c.d. "bonus mobili" è **prorogato alle spese sostenute fino al 2024** con le seguenti modifiche:

** per quanto riguarda la classe energetica degli elettrodomestici che possono essere acquistati

fruendo del bonus, è ora specificato che la stessa deve essere:

- non inferiore alla classe A per i forni;
- non inferiore alla classe E per lavatrici / lavasciugatrici / lavastoviglie;
- non inferiore alla classe F per frigoriferi e congelatori;

** la detrazione **del 50% da fruire in 10 rate annuali** (come in passato) **spetta su una spesa massima di € 5.000** (fino al 2020 era pari a € 10.000 e nel 2021 è stata innalzata a € 16.000) a prescindere dall'ammontare delle spese di "ristrutturazione" propedeutiche alla fruizione del bonus.

Confermando la logica già prevista con riferimento all'anno di sostenimento delle spese di arredo rispetto all'anno di inizio dei lavori di "ristrutturazione", è disposto che "la detrazione spetta a condizione che gli interventi di recupero del patrimonio edilizio siano iniziati a decorrere dal 1° gennaio dell'anno precedente a quello dell'acquisto" dei mobili e/o grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo dell'immobile "ristrutturato".

FINANZIARIA 2022: "BONUS FACCIATE"

Con la modifica dell'art. 1, comma 219, Legge n. 160/2019, Finanziaria 2020, il c.d. "bonus facciate", relativo alle spese per interventi edilizi sulle strutture opache della facciata, su balconi / fregi / ornamenti, inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero / restauro della facciata esterna degli edifici ubicati in zona A (centri storici) o B (totalmente o parzialmente edificate) di cui al DM n. 1444/68, **per le spese sostenute nel 2022 è riconosciuto nella misura del 60% (anziché del 90%)**.

FINANZIARIA 2022: DETRAZIONE DEL 110%

Per quanto riguarda la **detrazione del 110%** di cui all'art. 119, DL n. 34/2020 risulta una generale conferma degli interventi agevolabili nel 2021 nonché della possibilità di optare per lo sconto in fattura / cessione del credito in luogo della fruizione in dichiarazione dei redditi della detrazione spettante

RATEAZIONE DETRAZIONE SPETTANTE

Per la generalità degli interventi agevolabili con la detrazione del 110% è disposto che la rateazione della detrazione spettante **va effettuata in 4 rate annuali** di pari importo con riferimento delle spese **sostenute a decorrere dall'1.1.2022**.

PROROGA DEL TERMINE DI SOSTENIMENTO DELLE SPESE AGEVOLABILI

O per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica di cui al comma 5 dell'art.119 la detrazione del 110% spetta per le spese sostenute fino al 30.6.2022;

O per gli interventi eseguiti da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa / lavoro autonomo, per i quali al 30.9.2021 risulti presentata la CILA ovvero risultino avviate le formalità amministrative per ottenere la CILA relativa alla demolizione e ricostruzione dell'immobile, la detrazione del 110% può essere fruita per le spese sostenute fino al 31.12.2022;

O per gli interventi eseguiti da condomini e persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa / lavoro autonomo su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, la detrazione spetta con i seguenti termini e nelle seguenti misure:

- 110% per le spese sostenute fino al 31.12.2023;
- 70% per le spese sostenute nel 2024;
- 65% per le spese sostenute nel 2025;

O per gli interventi eseguiti da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa / lavoro autonomo sull'edificio adibito ad abitazione principale, la detrazione del 110% spetta per le spese sostenute fino al 31.12.2022 in presenza di un ISEE non superiore a € 25.000;

ASSEVERAZIONE

Modificando il comma 13-bis dell'art. 119 è previsto che al fine dell'asseverazione della congruità delle spese sarà necessario considerare anche i valori massimi stabiliti dal Ministero della Transizione Ecologica, per talune categorie di beni, con apposito Decreto



Studio Di Leone

COMMERCIALISTA

FINANZIARIA 2022: SCONTO IN FATTURA - CESSIONE DEL CREDITO

Con riferimento alla possibilità di optare per lo sconto in fattura / cessione del credito in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione in dichiarazione dei redditi, intervenendo sui commi 1 e 7-bis dell'art. 121, DL n. 34/2020, è sostanzialmente confermata la possibilità di esercitare l'opzione per gli interventi di cui al comma 2 del citato art. 121, come già previsto nel 2021, per le spese sostenute:

**** fino al 2024**, per gli interventi con detrazione "ordinaria" di cui al citato comma 2;

**** fino al 2025**, per gli interventi (trainati e trainanti) di cui al citato art. 119 per i quali spetta la detrazione del 110%.

5

LA FINANZIARIA 2022: AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA" UNDER 36 - Art. 39

Sono prorogate dal 30.6 al 31.12.2022 le agevolazioni per favorire l'autonomia abitativa dei "giovani" per l'acquisto della "prima casa" di cui all'art. 64, commi da 6 a 11, DL n. 73/2021, c.d. "DecretoSostegni-bis"

In particolare per gli:

**** atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di "prime case" (tranne quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9) come definite dalla Nota II-bis dell'art. 1, Tariffa parte I, DPR n. 131/86;**

**** atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà / usufrutto / uso e abitazione relativi alle stesse; stipulati nel periodo 26.5.2021 - 31.12.2022 (in precedenza 30.6.2022), è previsto l'esonero dal pagamento:**

**** dell'imposta di registro;**

**** delle imposte ipotecaria e catastale;**

a favore degli under 36 con un valore ISEE non superiore a € 40.000 annui.

Via Fr.lli Cervi, 10 Limbiate (MB)

Tel-Fax 02 99 69 21 73

E-Mail posta@studiodileone.it

Web www.studiodileone.it

Iscrizione Albo Dottori Commercialisti n. **1491A**



Studio Di Leone

COMMERCIALISTA

LA FINANZIARIA 2022 - BONUS AFFITTO UNDER 31 - Art. 40

È stata modificata la detrazione di cui al comma 1-ter dell'art. 16, TUIR, a favore dei "giovani" che stipulano contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, c.d. "bonus affitti giovani".

In particolare, possono beneficiare del bonus:

- ** i giovani di età compresa fra i 20 e i 31 anni non compiuti;
- ** con un reddito complessivo non superiore a € 15.493,71;
- ** che stipulano un contratto di locazione ai sensi della Legge n. 431/98:
 - per l'intera unità immobiliare / porzione di essa;
 - da destinare a propria residenza.

NB L'unità immobiliare deve essere diversa dall'abitazione principale dei genitori / coloro cui sono affidati dagli organi competenti.

La detrazione spetta per i primi 4 anni di durata del contratto (in precedenza per i primi 3) nella misura:

- ** pari a € 991,60;
- ovvero, se superiore
- ** pari al 20% del canone di locazione, entro il limite massimo di € 2.000 di detrazione

6

BONUS FACCIATE – AGENZIA ENTRATE CONFERMA POSSIBILITÀ DI PAGAMENTI ANTICIPATI

L'agenzia delle Entrate Dre Campania, con la risposta 914-1549/2021, rettifica le indicazioni fornite con la precedente risposta 914-1430/2021, nella quale aveva affermato (si veda il Sole 24 Ore di ieri) che è possibile beneficiare della detrazione 90% solo per le spese effettivamente sostenute entro il 31 dicembre del 2021, per le quali a tale data sia intervenuta anche l'ultimazione dei lavori e sia stata emessa l'asseverazione di congruità.

La condizione dell'ultimazione dei lavori per poter beneficiare dello sconto in fattura o della cessione del credito è sicuramente in contrasto con le indicazioni costantemente fornite, da ultimo con la recente risposta ad interrogazione parlamentare (5-07055 del 17 novembre), successiva all'entrata in vigore del decreto Antifrodi.

L'agenzia delle Entrate ha, allora, rettificato prontamente la risposta ad interpello 914-1430/2021, confermando che per poter usufruire della detrazione NON è necessaria l'ultimazione dei lavori, bensì il sostenimento della spesa, indipendentemente dallo stato di avanzamento per tutti i bonus diversi dal 110%, di fatto riabilitando l'interpretazione già fornita dalla Direzione regionale della Liguria (903-521/2021).

Via Fr.lli Cervi, 10 Limbiate (MB)

Tel-Fax 02 99 69 21 73

E-Mail posta@studiodileone.it

Web www.studiodileone.it

Iscrizione Albo Dottori Commercialisti n. **1491A**

BONUS 75% ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE – ASCENSORI – MONTASCALE

Via libera, da parte della legge di Bilancio 2022, alla nuova detrazione Irpef e Ires del 75% sugli interventi necessari per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche degli edifici esistenti, con una probabile limitazione per gli edifici costituiti da un'unica unità immobiliare non unifamiliare.

E' riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare e da ripartire in cinque quote annuali di pari importo, del 75% su un ammontare complessivo di spesa agevolata non superiore a:

- 50mila euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- 40mila euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- 30mila euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari (nuovo articolo 119-ter del DL 34/20).

La nuova detrazione Irpef e Ires del 75% 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.

7

PORTALE ENEA DETRAZIONI LAVORI 2022

I siti 2022 dedicati alle detrazioni ecobonus e bonus casa saranno online entro il mese di marzo. A spiegarlo è un avviso sul sito di Enea dedicato alle detrazioni fiscali. La documentazione relativa ai diversi interventi, come di consueto, va comunicata attraverso il portale relativo all'anno di fine lavori. **Questa comunicazione deve essere effettuata entro 90 giorni dalla fine lavori.** Un regime che, ovviamente, non vale per i lavori chiusi quando il portale non è attivo. «Il termine di 90 giorni - si legge - per la trasmissione all'Enea dei dati sugli interventi completati tra il 1° gennaio 2022 e la data di messa online dei nuovi siti decorrerà da quest'ultima data».