

Detrazioni ordinarie e Superbonus 110%

Nota di aggiornamento

29 ottobre 2021

DETRAZIONI ORDINARIE:

DETRAZIONE	%	NUOVA SCADENZA	ANALISI
BONUS RISTRUTTURAZIONI	50%	31/12/2024	CRITICITA': mancanza proroga per esercizio opzioni di cessione credito e sconto in fattura. In particolare sul BONUS RISTRUTTURAZIONI impossibilità di fruire delle suddette opzioni se non per interventi di manutenzione ordinaria (soli condomini), manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione. In relazione al BONUS MOBILI , riduzione forte della spesa massima ammissibile. PUNTI DI FORZA: proroga temporale che consente una migliore programmazione delle opere e dei cantieri.
ECOBONUS	50% e 65%		
ECOBONUS CONDOMINI	70% e 75%		
SISMA BONUS	50%, 70% e 80%		
SISMA BONUS CONDOMINI	75% e 85%		
ECO + SISMA BONUS	80% e 85%		
BONUS MOBILI	50%		
BONUS VERDE	36%		
BONUS FACCIAE	60%	31/12/2022	CRITICITA': - Mancanza proroga per esercizio opzioni di cessione credito e

			sconto in fattura - Riduzione della misura del beneficio PUNTI DI FORZA: proroga temporale che consente una migliore programmazione delle opere e dei cantieri.
--	--	--	--

DUBBI CORRELATI:

? - Motivare l'interruzione della possibilità di esercizio delle opzioni di cessione del credito e sconto in fattura.

? - La proroga temporale non comporta alcuna modifica rispetto alle condizioni dei differenti benefici in termini di requisiti energetici, antisismici ed edilizi in generale.

? - L'allineamento ad una aliquota unificata per tutte le detrazioni non è in previsione, al fine di semplificare il quadro di applicazione e promuovere i principi di rigenerazione urbana sia in ambito energetico che di messa in sicurezza.

SUPERBONUS:

SOGG. BENEFICIARIO	%	NUOVA SCADENZA	ANALISI
Persone fisiche, singola unità immobiliare	110%	30/06/2022	CRITICITA' : scadenza troppo breve in relazione all'approvvigionamento materiali e disponibilità di tecnici e imprese.
Persone fisiche con ISEE minore di 25.000 euro/annui, singola unità immobiliare ABITAZIONE PRINCIPALE	110%	31/12/2022	CRITICITA' : condizione molto stringente legata alla soglia ISEE e alle abitazioni principali. PUNTI DI FORZA : incentivo rivolto a coloro che hanno minori possibilità.
Persone fisiche che hanno attivato le formalità amministrative al 30/09/2021, singola unità immobiliare	110%	31/12/2022	CRITICITA' : al momento della pubblicazione del testo di legge, la scadenza del 30/09/2021 sarà un termine lontano e con limitata correlazione.
Edifici da 2 a 4 unità immobiliari anche in comproprietà e Condomini	110%	31/12/2023	PUNTI DI FORZA : proroga temporale che consente una migliore programmazione delle opere e dei cantieri.
	70%	31/12/2024	
	65%	31/12/2025	
IACP e cooperative a proprietà indivisa	110%	31/12/2023, a condizione che al 30/06/2023 abbiano completato il 60% delle opere	CRITICITA' : proroga limitata, discordante rispetto alle previsioni per gli edifici condominiali.
Alberghi e strutture ricettive	80%	31/12/2025	PUNTI DI FORZA : apertura verso il parco immobiliare diverso da quello residenziale.

Limitatamente agli interventi di Superbonus 110%, potranno essere esercitate le opzioni di cessione del credito e sconto in fattura fino al 31 dicembre 2025 (con i relativi orizzonti temporali di fruizione per ogni beneficiario).

DUBBI CORRELATI:

? - Ad esclusione del Superbonus Alberghi con la sua specifica declinazione, motivare la non estensione a tutte le tipologie di edifici.

? - Motivare i differenti termini di proroga, sempre discriminanti rispetto alle realtà unifamiliari. Assunta la maggiore complessità organizzativa per le realtà condominiali e simili, tuttavia non costituirebbe discriminazione, ma al contrario incentivo, poter disporre di una tempistica più ampia anche per le singole unità immobiliari.

Scadenze al 31 dicembre 2021 - CRITICITA'

Per i PRIVATI, esercenti arti e professioni, enti non commerciali:

- **Bonus Ristrutturazioni e Bonus Facciate (senza necessità di asseverazione dei requisiti tecnici relativi all'intervento):** si fa riferimento alle spese sostenute nel periodo agevolato, senza necessità di raggiungere, entro la scadenza, né un determinato Sal né la fine lavori. Si detrae ciò che si è pagato nei termini, a prescindere che corrisponda o meno all'entità dei lavori realizzati, anche in caso di sconto in fattura o cessione del credito (Rif. risposta istanza di interpello Direzione Regionale Entrate Liguria 903-521/2021 e risposta a question time del 7 luglio 2021 n. 5-06307 del MEF). Ovviamente anticipare importi per lavori non ancora realizzati è un rischio, da gestire a livello contrattuale con adeguate garanzie (il cui onere non è tuttavia detraibile). Importante inoltre sottolineare che, se i lavori non vengono terminati, non si raggiunge l'obiettivo per cui il legislatore ha previsto l'agevolazione, e, quindi, salta il diritto a detrarre.

-
- **Ecobonus e Sisma Bonus (con necessità di asseverazione dei requisiti tecnici relativi all'intervento):** si prevede un'asseverazione in corrispondenza dei SAL (senza limite quantitativo) o della fine lavori; si prevede che il committente di lavori a cavallo di più periodi d'imposta possa fruire della detrazione per le spese sostenute, attestando che i lavori non sono ultimati a causa di un effettivo concretizzarsi dell'intervento entro i tempi dettati dalle pratiche edilizie, attestando quindi l'intenzione di terminare l'opera (Rif. art. 4, comma 1-quater, del DM 19 febbraio 2007, efficace per i lavori iniziati sino al 5 ottobre 2020; il Decreto Requisiti Minimi pubblicato in G.U. il 5 ottobre 2020 non riporta la medesima previsione, tuttavia l'ENEA ha confermato la medesima conclusione anche nel nuovo assetto normativo con la Faq 3E, ex 28, del 25 gennaio 2021). Si ricorda comunque che le conseguenze fiscali negative di una eventuale mancata realizzazione graverebbero solo sul committente.
 - **Superbonus 110% (con necessità di asseverazione dei requisiti tecnici relativi all'intervento + visto di conformità per cessione credito o sconto in fattura):** il limite massimo consentito è di 2 SAL, almeno del 30% ciascuno (Rif. articolo 121 del DL 34/2020, comma 1-bis). Inoltre le spese per i lavori trainati devono essere ricomprese tra la data di inizio e quella di fine lavori degli interventi trainanti (Rif. Decreto Requisiti, art. 2, comma 5). Per fruire delle opzioni di cessione o sconto è essenziale che le spese sostenute e il SAL siano pari almeno al 30% in uno stesso periodo d'imposta sia per l'asseverazione tecnica che per il visto di conformità; si sottolinea inoltre che i SAL per Superbonus energetico e Superbonus sisma sono da considerarsi indipendenti (Rif. risposta a interpello della Direzione regionale delle Entrate del Veneto - prot. 907-1595/2021). Per coloro che intendono utilizzare invece il beneficio in compensazione è necessaria l'asseverazione e non il visto di conformità senza SAL minimo da raggiungere.
 - **Sisma Bonus Acquisti e detrazione acquisti con Bonus Ristrutturazioni:** Entro il termine di scadenza della detrazione deve concretizzarsi sia il

sostenimento delle spese e sia la stipula dell'atto di acquisto dell'immobile (Rif. circolare 30E/2020).

Per i CONDOMINI:

Per interventi sulle parti comuni degli edifici, rileva ai fini della detrazione la data del bonifico effettuato dal condominio, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condòmino, fermo restando che il condòmino non avrà diritto a fruire del bonus fino a quando non avrà versato al condominio quanto dovuto per i lavori.

Per le IMPRESE:

Devono fare riferimento ai "lavori realizzati", ovvero accettati e ultimati, indipendentemente dai movimenti finanziari con riconoscimento di efficacia ai SAL accettati e liquidati dal committente in via definitiva, in base all'articolo 1666 del Codice civile. Ci si riferisce al "criterio di competenza" (Rif. art. 109 del Tuir).

Novità DI PNRR - approvato in CDM il 27/10/2021:

Superbonus Alberghi: detrazione dell'80% per interventi di riqualificazione ed/efficientamento energetico, messa in sicurezza antisismica, eliminazione barriere architettoniche, realizzazione di piscine termali, 'acquisto di attrezzature, digitalizzazione e di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di alberghi, strutture ricettive, stabilimenti balneari, porti turistici, parchi tematici, complessi termali, fiere, congressi e agriturismi. La misura si riferisce a tutti i lavori avviati successivamente alla data di entrata in vigore del nuovo decreto legge e anche a quelli precedenti ma non ancora ultimati. Il meccanismo di erogazione è previsto in base all'ordine cronologico delle domande a partire dall'avviso del ministero del Turismo sarà pubblicato entro 30 giorni dall'entrata in vigore del decreto, il credito d'imposta sarà utilizzabile in compensazione e potrà essere ceduto, tutto o in parte, a terzi comprese banche e intermediari finanziari. Le imprese che accedono al Superbonus possono richiedere anche un contributo a fondo perduto fino a 40mila euro, ulteriormente incrementabile in relazione a diversi fattori: fino a 30mila euro se la quota di spesa è destinata per

almeno il 15% a digitalizzazione e innovazione tecnologica ed energetica; fino a 20mila per l'imprenditoria femminile e under 35; fino a ulteriori 10mila euro per le imprese del Mezzogiorno. Attenzione, però, la cumulabilità degli aiuti non potrà mai superare i costi sostenuti e, nel caso del fondo perduto, il tetto viene fissato in 100mila euro. Chi accede al Superbonus dell'80% non potrà comunque beneficiare di altri bonus edilizi o aiuti senza obbligo di restituzione. Si aggiungono anche altri due fondi:

- dote di 180 milioni per una leva finanziaria 1 miliardo, per realizzare interventi di riqualificazione degli interventi di maggiori dimensioni tra i 500mila euro e i 10 milioni di euro.
- dote di 500 milioni per una leva finanziaria di 1,5 miliardi, per sviluppare nuovi itinerari pedonali turistici culturali, compreso il ripristino delle linee ferroviarie storiche.