

Legge di bilancio 2022

Sulla Gazzetta Ufficiale n. 310 del 31.12.2021, è stata pubblicata la legge n. 234 del 30.12.2021, contenente la manovra per l'anno 2022 (legge di bilancio 2022).

Di seguito si riassumono le norme di nostro maggiore interesse.

Superbonus, proroghe differenziate (art. 1, commi 28 e 29)

Il superbonus viene prorogato, con scadenze differenziate e detrazione decrescente, in relazione al soggetto beneficiario, sostituendo integralmente l'attuale comma 8-bis dell'art. 119, del decreto "Rilancio" (si veda la tabella pubblicata in calce).

La norma chiarisce che tali proroghe e detrazioni differenziate si applicano pure per le spese sostenute per gli interventi, eseguiti congiuntamente agli interventi effettuati ai sensi del comma 8-bis anzidetto, di efficienza energetica di cui all'art. 14, d.l. n. 63/2013 (i cd. interventi trainati), di eliminazione delle barriere architettoniche, di realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, di installazione degli impianti solari fotovoltaici, delle batterie di accumulo, di colonnine di ricarica dei veicoli elettrici.

Anche per le spese effettuate fino al 31 dicembre 2025 viene mantenuta la possibilità di optare per la cessione del credito d'imposta e lo sconto in fattura.

Norme del decreto "Anti-frodi" (art. 1, commi da 28 a 36, e comma 41)

Nel corso dell'esame parlamentare, sono state trasfuse nella legge di bilancio 2022 le norme del d.l. n. 157/2021 noto come decreto "Anti-frodi" (cfr. Cn dic. '21), che nel contempo viene abrogato, restando validi gli atti e i provvedimenti adottati e fatti salvi gli effetti prodotti e i rapporti giuridici sorti sulla base dello stesso decreto.

Nel merito: si è esteso l'obbligo del visto di conformità anche al caso in cui il superbonus 110% sia utilizzato in detrazione nella dichiarazione dei redditi (salvo quando la dichiarazione è presentata direttamente dal contribuente, attraverso l'utilizzo della dichiarazione precompilata predisposta dall'Agenzia delle entrate ovvero tramite il sostituto d'imposta che presta l'assistenza fiscale); si è introdotto l'obbligo del visto di conformità e dell'asseverazione della congruità delle spese anche in caso di cessione del credito o dello sconto in fattura per gli altri bonus edilizi diversi dal superbonus.

Viene però previsto (innovando rispetto alla normativa contenuta nel decreto "Anti-frodi") che non vi è l'obbligo del rilascio del visto di conformità e delle asseverazioni, ai fini della fruizione dello sconto in fattura o della cessione del credito, per le opere, già classificate come "attività di edilizia libera" ai sensi dell'art. 6 del Testo unico dell'edilizia, del decreto ministeriale 2.3.2018 (glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera) e della normativa regionale, e per gli interventi di importo complessivo non superiore a 10.000 euro, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio, fatta eccezione per gli interventi relativi al "bonus facciate".

Si dispone inoltre (sempre innovando rispetto alla normativa contenuta nel decreto "Anti-frodi") che rientrano tra le spese detraibili le spese per il visto e le asseverazioni, sulla base dell'aliquota prevista dalle singole detrazioni fiscali spettanti in relazione agli interventi effettuati. Viene poi stabilito che per la congruità dei prezzi, da asseverarsi da un tecnico abilitato, occorra fare riferimento anche ai valori massimi stabiliti, per talune categorie di beni, con decreto del Ministro della transizione ecologica da emanare entro il 9.2.2022.

Viene infine precisato a quali interventi si applicano i prezzari individuati dal decreto del Ministro dello sviluppo economico del 6.8.2020.

Superbonus e Comuni terremotati (art. 1, comma 28, lett. f)

Viene stabilito che, per gli interventi effettuati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dall'1.4.2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza,

la detrazione per gli incentivi fiscali di cui ai commi 1-ter, 4-ter e 4-quater dell'art. 119, decreto "Rilancio", spetti in tutti i casi disciplinati dal comma 8-bis dell'art. 119 citato (si veda la tabella pubblicata in calce), per le spese sostenute entro il 31.12.2025, nella misura del 110%.

Cessione del credito e sconto in fattura per garage (art. 1, comma 29)

Per gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune, viene data la possibilità di optare per la cessione del credito d'imposta e lo sconto in fattura.

Proroga al 2024 degli altri bonus edilizi (art. 1, commi 29, 37 e 38)

Vengono prorogati per gli anni 2022, 2023 e 2024 i seguenti bonus edilizi: detrazione potenziata (50% con tetto di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare) per gli interventi di ristrutturazione edilizia indicati dall'articolo 16-bis, comma 1, del Testo unico delle imposte sui redditi; interventi per l'efficientamento energetico di cui all'art. 14, d.l. n. 63/2013; interventi di miglioramento sismico di cui all'art. 16, d.l. n. 63/2013; "bonus verde".

Viene mantenuta la possibilità di optare per la cessione del credito d'imposta e lo sconto in fattura.

Proroga con modifiche del "bonus mobili" (art. 1, comma 37)

Viene prorogata al 31.12.2024 la detrazione per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla classe A per i forni, E per le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie, 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 edilizia di cui all'art. 16-bis del Testo unico delle imposte sui redditi. La detrazione, da ripartirsi in 10 quote annuali di pari importo, spetta nella misura del 50% delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 10.000 euro per l'anno 2022 e a 5.000 euro per gli anni 2023 e 2024 (tetto di spesa, quindi, diminuito rispetto al precedente tetto per il 2021 pari a 16.000 euro).

Proroga con modifiche al cd. "bonus facciate" (art. 1, commi 29 e 39)

Viene prorogata di un anno (fino al 31.12.2022) la detrazione per le spese relative agli 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 ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 1444 del 1968. Nel contempo, la percentuale di detrazione viene ridotta al 60% (rispetto a quella del 90% prevista per gli anni 2020 e 2021).

Viene mantenuta la possibilità di optare per la cessione del credito d'imposta e lo sconto in fattura.

Detrazione potenziata per l'eliminazione delle barriere architettoniche (art. 1, comma 42)

Si prevede una detrazione dall'imposta pari al 75% per le spese sostenute dall'1.1.2022 al 31.12.2022 per la realizzazione di interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici esistenti. La detrazione spetta pure 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 di smaltimento e bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito. Gli interventi devono rispettare i requisiti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14.6.1989, n. 236.

La detrazione, da ripartirsi in 5 quote annuali di pari importo, è calcolata su una spesa non superiore a: 50.000 euro per edifici unifamiliari o per unità immobiliari situate in edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e che abbiano uno o più accessi

autonomi dall'esterno; a 40.000 euro o a 30.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, rispettivamente per edifici composti da 2 a 8 unità e per edifici composti da più di 8 unità.

Viene prevista la facoltà di optare per la cessione del credito d'imposta e lo sconto in fattura.

Fattori di conversione in energia primaria superbonus (art. 1, comma 43)

Viene chiarito quali sono i fattori di conversione in energia primaria da applicarsi per la predisposizione degli attestati di prestazione energetica allegati all'asseverazione necessaria per fruire della detrazione del superbonus. In particolare la norma prevede che, ai soli fini della predisposizione degli attestati di prestazione energetica convenzionali di cui al paragrafo 12, dell'Allegato A, al decreto del Ministro dello sviluppo economico del 6.8.2020 recante "Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd. Ecobonus", per i vettori energetici si applicano sempre i fattori di conversione in energia primaria validi al 19.7.2020 (data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto "Rilancio"), anche nel caso di eventuali successivi aggiornamenti degli stessi.

Fondo per l'acquisto della prima casa (art. 1, comma 62)

Viene prorogata al 31.12.2022 (dal 31.12.2021) l'operatività del Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa ("Fondo Gasparri"), nella versione ampliata dal decreto "Cura Italia" a seguito dell'emergenza da Covid-19 (cfr. Cn apr-mag. '20).

Prima casa "under 36 anni" (art. 1, commi 151-153)

Vengono prorogati al 31.12.2022 (dal 30.6.2022) i termini per la presentazione delle domande per l'ottenimento delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa già previste per soggetti che non abbiano compiuto 36 anni di età, con Isee non superiore a 40.000 euro annui (cfr. Cn nov. '21).

Detrazione maggiorata per la locazione di giovani (art. 1, comma 155)

Viene previsto – sostituendo integralmente il comma 1-ter dell'art. 16 del Testo unico delle imposte sui redditi e migliorando la misura – che ai giovani di età compresa fra i 20 e i 31 anni non compiuti, con un reddito complessivo non superiore a 15.493,71 euro, che stipulano un contratto di locazione ai sensi della legge n. 431/1998, per l'intera unità immobiliare o porzione di essa, da destinare a propria residenza (sempre che la stessa sia diversa dall'abitazione principale dei genitori o di coloro cui sono affidati), spetta, per i primi 4 anni di durata contrattuale, una detrazione dall'imposta lorda pari a euro 991,60, ovvero, se superiore, pari al 20% dell'ammontare del canone di locazione e comunque entro il limite massimo di euro 2.000.

Tax credit per le librerie (art. 1, comma 351)

Vengono incrementate di 10 milioni di euro, per ciascuno degli anni 2022 e 2023, le risorse destinate al riconoscimento del credito di imposta in favore degli esercenti di attività commerciali che operano nel settore della vendita al dettaglio di libri. Tale credito d'imposta – istituito dall'art. 1, comma 319, legge 27.12.2017, n. 205 – è riconosciuto in favore degli esercenti di attività commerciali che operano nel settore della vendita di libri al dettaglio in esercizi specializzati (anche di libri di seconda mano), ed è parametrato agli importi pagati quali Imu e Tari con riferimento ai locali dove si svolge la medesima attività di vendita di libri al dettaglio, nonché alle eventuali spese di locazione ovvero ad altre spese individuate con il decreto ministeriale attuativo 23.4.2018.

Valorizzazione dei piccoli borghi e delle aree interne (art. 1, commi 353-356)

Si prevede, in via sperimentale, che gli esercenti l'attività di commercio al dettaglio e gli artigiani che iniziano, proseguono o trasferiscono la propria attività in un Comune con popolazione fino a 500 abitanti delle aree interne, possano beneficiare, per gli anni 2022 e 2023, in relazione allo svolgimento dell'attività nei predetti Comuni, di un contributo per il pagamento dell'Imu per gli immobili siti nei predetti Comuni, posseduti e utilizzati dai soggetti in questione per l'esercizio dell'attività economica.

Il contributo verrà erogato nel limite di 10 milioni di euro l'anno, sulla base di criteri e modalità che saranno fissati con apposito decreto interministeriale.

Si dispone inoltre che lo Stato, le Regioni, le Province autonome e gli Enti locali possano concedere in comodato (di durata massima di 10 anni) beni immobili di loro proprietà, non utilizzati per fini istituzionali, agli esercenti anzidetti con onere per il comodatario di effettuare sull'immobile, a proprie cura e spese, gli interventi di manutenzione e gli altri interventi necessari a mantenere la funzionalità dell'immobile.

Data la finalità della norma – che è quella di favorire lo sviluppo turistico e di contrastare la desertificazione commerciale e l'abbandono dei territori – si auspica che la stessa venga poi estesa anche ai proprietari degli immobili anzidetti che li diano in locazione agli esercenti in questione.

Fondo di solidarietà per proprietari di immobili occupati abusivamente (art. 1, commi 675 e 676)

Viene istituito presso il Ministero dell'interno un fondo di solidarietà in favore dei proprietari, con una dotazione di 10 milioni di euro per l'anno 2022, finalizzato all'erogazione di un contributo nei confronti dei proprietari di unità immobiliari a destinazione residenziale non utilizzabili per effetto della denuncia all'autorità giudiziaria del reato di cui agli articoli 614, secondo comma, e 633 del codice penale.

Con decreto del Ministero dell'interno, di concerto con il Ministero della giustizia e il Ministero dell'economia e delle finanze, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di bilancio (e cioè dall'1.1.2022), saranno definite le modalità di attuazione della presente misura, anche al fine del rispetto del limite di spesa stanziato.

Prorogato il bonus "acqua potabile" (art. 1, comma 713)

Per razionalizzare l'uso dell'acqua e ridurre il consumo di contenitori di plastica, viene prorogato di un anno (fino al 31.12.2023) e nel limite di 1,5 milioni di euro per l'anno 2023 (mentre il limite per gli anni 2021 e 2022 è di 5 milioni di euro per ciascuno) il cd. bonus "acqua potabile" e cioè il credito d'imposta del 50% delle spese sostenute per l'acquisto e l'installazione di sistemi di filtraggio, mineralizzazione, raffreddamento e/o addizione di anidride carbonica alimentare finalizzati al miglioramento qualitativo delle acque per il consumo umano erogate da acquedotti (cfr. Cn feb. '21).

Imu per soggetti residenti all'estero (art. 1, comma 743)

Viene ridotta al 37,5% (anziché al 50%) per il solo anno 2022 l'Imu dovuta sull'unica unità immobiliare, purché non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia da soggetti non residenti nel territorio dello Stato, titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia.

Fondo per i cammini religiosi (art. 1, comma 963)

Viene istituito presso il Ministero del turismo un fondo per i cammini religiosi, con una dotazione di 3 milioni di euro per il 2022, per il rilancio e la promozione turistica dei cosiddetti «cammini» religiosi e il recupero e la valorizzazione degli immobili che li caratterizzano.

Le misure attuative saranno emanate con decreto del Ministero del turismo.

PROROGA SUPERBONUS BILANCIO 2022

Soggetti/interventi	Proroga	Condizione
Interventi effettuati da condomini persone fisiche (al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione) con riferimento ad interventi su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche organizzazioni non lucrative di utilità sociale organizzazioni di volontariato associazioni di promozione sociale compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio, nonché quelli effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione	detrazione al 110% per spese sostenute entro il 31.12.2023 detrazione al 70% per spese sostenute entro il 31.12.2024 detrazione al 65% per spese sostenute entro il 31.12.2025	
Interventi effettuati su unità immobiliari dalle persone fisiche (al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione)	detrazione al 110% per spese sostenute entro il 31.12.2022	alla data del 30.6.2022 devono essere effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo
Interventi effettuati da cooperative di abitazione a proprietà indivisa	detrazione al 110% per spese sostenute entro il 30.6.2023	
Interventi effettuati da IACP (comunque denominati) compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio cooperative di abitazione a proprietà indivisa	detrazione al 110% per spese sostenute entro il 31.12.2023	alla data del 30.6.2023 devono essere effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo