

## RISTRUTTURAZIONE E BONUS MOBILI

### Riqualificazione energetica e recupero patrimonio edilizio

Con la nuova finanziaria è stato **prorogato al 31.12.2024** il termine entro il quale possono essere sostenute le spese relative agli interventi di **riqualificazione energetica** per poter fruire della **detrazione del 65% o 50%**. Il riconoscimento della detrazione per le spese sostenute nel 2021 è prorogato, altresì, per gli interventi di acquisto e posa in opera di schermature solari, micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti, di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili e di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% delle superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo, con detrazione nella misura del 70% - 75%.

È stato **prorogato al 31.12.2024** il termine entro il quale possono essere sostenute le spese relative agli interventi di **recupero del patrimonio edilizio** per fruire della detrazione, di cui all'art.16 bis TUIR, **del 50%** sull'importo massimo di 96.000€ e per gli interventi di adozione di misure antisismiche su edifici nelle zone a rischio sismico adibiti ad abitazione o attività produttive.

Tali proroghe riguardano anche la detrazione dell'80% - 85% prevista per gli interventi finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica di cui al comma 2-quater.1 del citato art. 14, DL n. 34/2020.

### Bonus mobili

È confermato fino al 2024 il c.d. "**Bonus Mobili**". La detrazione del 50% può essere fruita da coloro che sostengono spese per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici (classe A per i forni, E per lavatrici/lavasciugatrici/lavastoviglie ed F per frigoriferi e congelatori) **finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione** per il recupero del patrimonio edilizio. La detrazione spetta a condizione che detti interventi siano iniziati a decorrere dal primo gennaio dell'anno precedente a quello dell'acquisto dei mobili/elettrodomestici. La spesa massima agevolabile torna ad euro **10.000 per il 2022** e passerà ad euro 5.000 per il 2023 e 2024.

In merito all'aliquota IVA agevolata per l'acquisto di tali mobili/grandi elettrodomestici, dalla risposta n. 422 ad un interpello effettuato all'Agenzia delle Entrate da parte di un contribuente sul tema, sembra sia possibile richiedere l'IVA agevolata solo se sussiste un **collegamento funzionale** tra la patologia diagnosticata e gli effetti migliorativi che i sussidi che si intendono acquistare possano apportare alle sue esigenze di vita. Deve però essere presentata una dichiarazione/certificazione sottoscritta dal medico curante, che constata, sulla base di una valutazione tecnica, il collegamento funzionale di cui sopra e che quindi attesti che tali strumenti facilitano l'autosufficienza, l'integrazione e la comunicazione interpersonale del disabile.

In riferimento all'IVA agevolata, la stessa risposta n. 422 sembra dia la possibilità di avere l'agevolazione indipendentemente dall'esistenza o meno di una ristrutturazione. Cosa invece necessaria per quanto riguarda la detrazione delle spese sostenute.

### Superamento/eliminazione barriere architettoniche

Con l'introduzione del nuovo art. 119-ter al DL n. 34/2020 è riconosciuta una nuova detrazione nella misura del **75%** delle **spese sostenute nel 2022** per la realizzazione di **interventi direttamente finalizzati all'eliminazione di barriere architettoniche** in edifici già esistenti.

Tra gli interventi agevolabili è precisato che rientrano anche quelli di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari **funzionali ad abbattere le barriere architettoniche**.

Tale nuova detrazione è fruibile in 5 quote annuali e la spesa massima agevolabile è pari a:

- **50.000 euro** per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari in edifici plurifamiliari, funzionalmente indipendenti e con 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 2 a 8 unità immobiliari;
- **30.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari** che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari.

Per poter accedere alla nuova detrazione è necessario che gli interventi rispettino i requisiti previsti dal DM n. 236/89.

Per tali interventi, inseriti nel comma 2 dell'art. 121 (nuova lettera f), il soggetto che sostiene la spesa può scegliere di **optare per lo sconto in fattura/cessione del credito** corrispondente alla detrazione spettante.

### **Superbonus 110%**

L'agevolazione fiscale di cui all'art. 119, DL n. 34/2020 è connessa ad interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli **edifici esistenti** o interventi antisismici.

La prima distinzione da effettuare è tra interventi c.d. **"trainanti"** e quelli **"trainati"**.

I primi sono gli interventi che sono necessari ai fini dell'agevolazione in esame e sono: **l'isolamento termico** sulle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici; la **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernali**; **gli interventi antisismici**.

I secondi sono gli interventi che possono godere del superbonus solo a condizione che siano eseguiti **congiuntamente** ad almeno uno degli interventi trainanti, e sono: gli **interventi di efficientamento energetico**; gli interventi di cui all'art. 16-bis, comma 1, lettera e), del Dpr 917/1986, finalizzati alla **eliminazione delle barriere architettoniche** per favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione alle persone portatrici di handicap; **l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici**.

Spetta inoltre a tutti gli interventi trainati relativi **all'installazione di impianti fotovoltaici** connessi alla rete elettrica e all'installazione contestuale o successiva di **sistemi di accumulo integrati** negli impianti solari fotovoltaici agevolati.

Per tutti questi interventi c'è la possibilità di optare per lo sconto in fattura/cessione del credito in luogo della fruizione in dichiarazione dei redditi della detrazione spettante.

Per gli interventi di riqualificazione energetica e riduzione del rischio sismico 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 alle spese sostenute a decorrere **dall'1.1.2022**. Stesso numero di quote per le spese relative all'**installazione di impianti solari fotovoltaici** (effettuati congiuntamente ai predetti interventi trainanti) e/o delle c.d. **colonnine di ricarica di veicoli elettrici** (trainati da un intervento di riqualificazione energetica trainante).

Il termine per il sostenimento delle spese varia a seconda dell'intervento che si dovrà realizzare, al soggetto e all'immobile. In particolare, la nuova formulazione del comma 8-bis dell'art. 119, risulta ora essere:

- per gli **interventi "trainanti" eseguiti da condomini e persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività/lavoro autonomo **su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate**, anche se possedute 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**.

Tali termini e misure **riguardano anche** le spese sostenute da persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dell'edificio/condominio e per gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), DPR n. 380/2021;

- la detrazione spetta nella misura del **110% per le spese sostenute fino al 31.12.2022** per gli interventi **“trainanti” eseguiti sulla singola unità immobiliare** (c.d. “villette”) **da persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa/lavoro autonomo, **a condizione che al 30.6.2022 i lavori risultino effettuati per almeno il 30%** dell'intervento complessivo;
- per gli interventi “trainanti” effettuati dagli Istituti autonomi case popolari (IACP)/enti assistenziali è stato previsto che la detrazione è applicabile alle spese sostenute fino al 30.6.2023 o fino al 31.12.2023 se i lavori effettuati fino al 30.2.23 risultano essere pari ad almeno il 60% dell'intervento complessivo.

**Quanto sopra trova applicazione anche con riferimento agli interventi “trainati”** dagli interventi “trainanti” di cui sopra, come ad esempio quelli di **realizzazione di autorimesse/posti auto pertinenziali** e di **abbattimento delle barriere architettoniche**.

Ai fini dell'accesso al superbonus, gli interventi effettuati devono rispettare determinati requisiti previsti dalla legge (tipologia e costi), nonché assicurare, nel loro complesso, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio.

La normativa di riferimento è molto complessa e in continuo aggiornamento, si consiglia pertanto un'analisi approfondita della situazione personale insieme a professionisti abilitati.

#### **Bonus verde**

È confermata la proroga **fino al 2024** del c.d. **“Bonus Verde”**, ossia della **detrazione IRPEF del 36% su una spesa massima di 5.000 €** per unità immobiliare ad uso abitativo, fruibile dal proprietario/detentore dell'immobile sul quale si effettuano lavori di **“sistemazione a verde”** di aree scoperte private di edifici esistenti, impianti di irrigazione, realizzazione pozzi ovvero realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

#### **Bonus facciate**

Per l'anno 2022 è stato riconfermato il **“Bonus Facciate”** che prevede una **detrazione pari al 60%** (anziché 90%) delle spese sostenute per interventi edilizi sulle strutture opache della facciata, balconi, fregi, ornamenti, inclusa la sola pulitura o tinteggiatura esterna finalizzati al recupero della facciata degli edifici ubicati in zona A o B (centri storici o zone totalmente o parzialmente edificate).

#### **Costruzione nuova casa**

Per la costruzione di una nuova unità abitativa, purtroppo non sussistono agevolazioni fiscali se non la possibilità di richiedere, come evidenziato in precedenza, l'IVA agevolata.