Circolare del 24/12/2021 - Bonus edilizi e sconto in fattura: le importanti novità nella legge di bilancio 2022

La scorsa notte il Senato ha approvato la legge di bilancio dello Stato per l’anno 2022 (un solo articolo con [1.013 commi](https://www.senato.it/leg/18/BGT/Testi/Allegati/00000359.pdf)). Il testo passa ora alla Camera dei deputati che lo esaminerà all’inizio della prossima settimana e, secondo le previsioni, lo approverà in via definitiva senza modifiche, in modo da rispettare il termine di fine anno per non andare all’esercizio provvisorio.

Il Senato ha preso alcune decisioni molto importanti in materia di bonus edilizi: di seguito riepiloghiamo le misure più rilevanti per il nostro comparto.

**Proroghe dei bonus**. Come preannunciato da tempo, il bonus recupero del patrimonio edilizio – strutturalmente con detrazione al 36% e massimale di spesa di 48.000 euro a unità immobiliare – è stato confermato con detrazione al 50% e massimale a 96.000 per u.i. per l’intero triennio 2022/23/24, con la possibilità di esercitare, in alternativa alla detrazione diretta, l’opzione sconto in fattura o cessione del credito.

Il Superbonus per i condomini è stato prorogato fino al 2023 al 110%, poi sarà ridotto al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025. Per le singole unità immobiliari il Superbonus 110% è prorogato solo fino a tutto il 2022, a condizione che si raggiunga uno stato di avanzamento almeno del 30% entro il 30 giugno prossimo; eliminati i vincoli inizialmente previsti per ISEE e abitazione principale. Esteso il novero dei beneficiari alle onlus.

**Nuovo bonus abbattimento barriere architettoniche 75%**. Grazie all’iniziativa di FIABA, [sostenuta da Anacam](https://www.anacam.it/news-ed-eventi/attualita-blog/1710-proposto-da-fiaba-e-incert-un-incentivo.html), cui hanno aderito numerose forze politiche, è stata istituito un nuovo bonus per gli interventi finalizzati al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche, limitato per il momento alle spese sostenute nel 2022. Il bonus consiste nella detrazione nella misura del 75% delle spese sostenute per interventi che rispettano i requisiti del DM 236/89, con i seguenti massimali:

1. Euro 50.000 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;
2. Euro 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l’edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
3. Euro 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l’edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Anche per questo nuovo bonus è possibile optare, in luogo della detrazione diretta, per la cessione del credito o sconto in fattura secondo le modalità già applicate agli altri bonus edilizi. Rimane il Superbonus 110% per gli interventi trainati finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche.

**Visto di conformità e asseverazione della congruità dei prezzi**. Come spiegato nelle nostre precedenti comunicazioni, da ultimo con la circolare del 3 dicembre scorso, il cosiddetto decreto antifrodi entrato in vigore il 12 novembre (ora abrogato e confluito nella legge di bilancio) ha introdotto l’obbligo del visto di conformità e dell’attestazione della congruità dei prezzi anche per i bonus edilizi diversi dal Superbonus, quando il contribuente/beneficiario opta per lo sconto in fattura/cessione del credito. Ora la legge di bilancio, che entrerà in vigore il primo gennaio, ha introdotto un’importante limitazione al suddetto obbligo, relativamente al bonus recupero del patrimonio edilizio 50% e all’ecobonus 65%: il visto di conformità e l’attestazione della congruità dei prezzi non sono richiesti in due casi:

* quando i lavori sono inquadrati come attività edilizia libera (dall’articolo 6 del Testo unico dell’edilizia, dal Glossario dell’attività edilizia libera di cui al Dm Infrastrutture 2 marzo 2018 o dalla normativa regionale);
* quando l’importo complessivo degli interventi, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni, non supera i 10mila euro.

Di fatto, la maggior parte dei lavori realizzati dalle imprese del nostro settore saranno esentati dall’obbligo del visto di conformità e dalla congruità dei prezzi, rientrando quasi sempre nella categoria di lavori a edilizia libera per i quali non è necessario alcun titolo edilizio.

**Prezzari**. Nella legge di bilancio 2022 è stata introdotta una norma interpretativa che stabilisce che i prezzari DEI – Casa editrice del Genio Civile possono essere utilizzati per l’attestazione della congruità dei prezzi anche per i lavori che accedono ai bonus edilizi ordinari (diversi dal Superbonus) e al bonus facciate. Quindi, i tecnici abilitati incaricati delle asseverazioni della congruità dei prezzi per i lavori relativi agli ascensori e agli altri impianti di sollevamento potranno applicare anche il prezzario DEI, oltre che i prezzari regionali e i listini delle camere di commercio.

Tutte le nuove disposizioni sopra descritte entreranno in vigore il 1° gennaio 2022.