



## **Superbonus 110**

Il Superbonus 110 viene prorogato nel 2022 anche per le **abitazioni unifamiliari, ville e villette fino al 31 dicembre 2022 senza nessun vincolo di tetto massimo relativo al reddito Isee**. Per avere accesso all'Superbonus 110 fino al 31 dicembre 2021 sarà necessario alla data del **30 giugno 2022** aver eseguito **il 30% dei lavori e non più il 60%**. La proroga vale per tutte le **prime e seconde case**.

### **Superbonus e decreto antifrode**

**Il decreto antifrode non è applicabile agli interventi di edilizia libera rientranti nei bonus casa con un tetto di spesa fino a 10mila euro.**

**Riallineamento delle estensioni dei lavori trainati a quelli trainanti con la proroga per impianti fotovoltaici.**

## **2023**

**Il Superbonus 110 viene prorogato al 31 dicembre 2023 per i condomini e gli edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate anche se di proprietà di persone fisiche**. Per quanto riguarda **gli immobili di proprietà delle cooperative**, la scadenza del superbonus 110 viene **allineata a quella degli ex IACP**, ovvero il 31 dicembre 2023 sempre e quando alla data del 30 giugno 2023 sia stato effettuato il 60% delle spese.

## **2024 e 2025**

**Il Superbonus 110 viene prorogato al 31 dicembre 2024 con un'aliquota decrescente del 70% per condomini ed edifici composti da due a quattro unità immobiliari**. Mentre fino al **31 dicembre 2025** per le stesse tipologie immobiliari la percentuale di detrazione del superbonus 110 **scende al 65%**.

## **Bonus Facciate**

Sempre con la nuova Legge di Bilancio, approvata dal Consiglio dei Ministri il 28 ottobre 2021, il **bonus facciate** è stato **prorogato al 2022**, ma con una sostanziale differenza: la **detrazione per i lavori** non sarà più al 90, bensì **al 60%**.



Nel 2022 la **detrazione del 90%** sarà ammissibile **solo per chi ha saldato i lavori entro il 31 dicembre 2021**. Per chi sceglie la **cessione del credito o lo sconto in fattura** viene previsto il **visto di conformità e l'asseverazione tecnica**.

## Cosa rientra nel bonus facciate 2022?

Come chiarisce l'**Agenzia delle Entrate**, il **bonus facciate 2022** è una detrazione del 60% per interventi finalizzati **al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti**, di qualsiasi categoria catastale, compresi gli immobili strumentali.

Gli edifici devono trovarsi **nelle zone A e B**, individuate dal decreto ministeriale n. 1444/1968, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

Il **bonus facciate 2022** comprende tutti gli interventi sulle

- strutture opache della facciata,
- su balconi o su ornamenti e fregi, compresi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna.
- Il bonus non spetta, invece, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, se non visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

## A chi spetta

Il **bonus facciate 2022** spetta a tutti i contribuenti, residenti e non residenti nel territorio dello Stato, soggetti Irpef e soggetti passivi Ires, che possiedono a qualsiasi titolo l'immobile oggetto di intervento :

- **le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni**
- **gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale**
- **le società semplici**
- **le associazioni tra professionisti**
- **i contribuenti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali).**



La detrazione non spetta a chi possiede esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o a imposta sostitutiva.

## Cessione del credito

Chi usufruisce del “bonus facciate” ha anche la possibilità di cedere **direttamente il credito d’imposta**, corrispondente alla **detrazione spettante**, ad altri soggetti, che hanno la facoltà di effettuare successive cessioni.

La cessione può essere disposta in favore di:

- fornitori di beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi
- altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d’impresa, società ed enti)
- istituti di credito e intermediari finanziari.

## Sconto in fattura

Si tratta di un contributo, sotto forma di **sconto sul corrispettivo dovuto**, anticipato dal fornitore che ha effettuato l’intervento agevolato.

È **pari alla detrazione dall’imposta lorda** spettante per gli interventi di recupero o restauro della facciata di edifici esistenti e può arrivare fino a un importo massimo pari al corrispettivo dovuto.

Lo sconto in fattura **può essere anche di importo inferiore** rispetto al valore nominale della detrazione fiscale.

Il fornitore, a sua volta, **recupera il contributo anticipato come credito d’imposta**, di importo pari alla detrazione spettante, e lo può cedere ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari.

## **Bonus facciate visto di conformità e congruità delle spese**



La legge di bilancio 2022, ha anche introdotto l'obbligo per chi sceglie lo **sconto in fattura o la cessione del credito** di presentare il **visto di conformità** e l'**asseverazione tecnica** di congruità delle spese.

## Visto di conformità e asseverazione

Il **visto di conformità** è quel documento elaborato da un professionista abilitato necessario per verificare la regolarità delle dichiarazioni e delle documentazioni prodotte per ottenere i bonus edilizi.

L'**asseverazione tecnica** viene rilasciata da un tecnico abilitato, come un geometra, un ingegnere o un architetto. Con l'asseverazione tecnica si dimostra di possedere tutti i requisiti tecnici per accedere ai bonus e la congruità delle spese sostenute.

## Visto di conformità e cessione del credito

Per combattere le **frodi nell'ambito dei bonus edilizi**, il decreto legge anti frodi ha esteso l'obbligo di presentare il visto di conformità e l'asseverazione tecnica per la congruità delle spese, già prevista in caso di optare **per la cessione del credito o lo sconto in fattura** per il superbonus 110, anche per **gli altri bonus edilizi**. In particolare si tratta di bonus facciate, bonus ristrutturazione, ecobonus, sismabonus, installazione di impianti fotovoltaici e installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

**Non serve presentare il visto di conformità, e l'asseverazione tecnica,**

- **per gli interventi di edilizia libera**
- **per gli interventi di importo complessivo non superiore inferiori a 10mila euro.**

**Nello specifico la norma prevede che:** *Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano alle opere già **classificate come attività di edilizia libera** ai sensi dell'articolo 6 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 2 marzo 2018, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 81 del 7 aprile 2018, o della normativa regionale, e agli **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 di cui*



*all'articolo 1, comma 219, della legge 27 dicembre 2019, n. 160;*

## **Visto di conformità bonus facciate**

**Il visto di conformità e la cessione del credito sono obbligatori, senza limiti di spesa, per i lavori del bonus facciate con detrazione del 60% ( era il 90% nel 2021) per i lavori di rifacimento delle facciate esterne degli edifici unifamiliari e condominiali per chi sceglie la cessione del credito o lo sconto in fattura .**