

Le novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2022

Gentile Cliente, con la presente desideriamo informarla che è stata pubblicata, sulla *Gazzetta Ufficiale* del 31.12.2021 n. 310 S.O. 49, la **L. 30.12.2021 n. 234** (*legge di bilancio 2022*), **entrata in vigore l'1.1.2022**.

❖ NOVITÀ IN TEMA DI DETRAZIONI

Norma di riferimento	Sintesi
Detrazione IRPEF per i giovani inquilini (art. 1 co. 155)	Viene modificata la disciplina della detrazione IRPEF, di cui all'art. 16 co. 1-ter del TUIR, spettante a favore dei giovani conduttori che stipulino un contratto di locazione ai sensi della L. 9.12.98 n. 431 in relazione all'unità immobiliare da destinare a propria abitazione principale¹⁰. Ambito soggettivo L'agevolazione riguarda i giovani: - di età compresa fra i 20 e i 31 anni non compiuti; - con un reddito complessivo non superiore a 15.493,71 euro. Durata e condizioni Dall'1.1.2022, la detrazione spetta: per i primi 4 anni di durata contrattuale (fino al 31.12.2021 gli anni erano 3); a condizione che l'abitazione locata sia diversa dall'abitazione principale dei genitori o di coloro cui sono affidati. Determinazione della detrazione Dall'1.1.2022, la detrazione IRPEF spettante è pari a: 991,60 euro, ovvero, se superiore, al 20% dell'ammontare del canone di locazione e comunque entro il limite massimo di 2.000 euro di detrazione. La detrazione è rapportata al periodo dell'anno durante il quale l'unità immobiliare locata è adibita ad abitazione principale.
Interventi di recupero del patrimonio edilizio - Proroga (art. 1 co. 37)	Viene prorogata, con riferimento alle spese sostenute fino al 31.12.2024, la detrazione IRPEF del 50% per gli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis co. 1 del TUIR, nel limite massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare¹¹. Rimangono ferme le ulteriori disposizioni contenute nel citato art. 16-bis del TUIR.
Interventi antisismici (sismabonus) - Proroga (art. 1 co. 37)	Viene prorogato, con riguardo alle spese sostenute entro il 31.12.2024, il sismabonus, di cui ai co. 1-bis ss. dell'art. 16 del DL 63/2013, con riguardo a tutte le tipologie di detrazioni per interventi (50%, 70-80% e 75-85%) ed anche del c.d. "sismabonus acquisti" spettante agli acquirenti degli immobili di cui al co. 1-septies.

Proroga della detrazione c.d. "bonus mobili" (art. 1 co. 37)	Viene prorogato, con riferimento alle spese sostenute negli anni 2022, 2023 e 2024, il c.d. "bonus mobili" (art. 16 co. 2 del DL 63/2013). Per le spese sostenute nel 2022 rilevano a tal fine gli interventi di recupero del patrimonio edilizio iniziati dall'1.1.2021. Il limite massimo di spesa detraibile è pari a: 10.000 euro, per le spese sostenute nel 2022; 5.000 euro, per le spese sostenute nel 2023 o 2024.
Interventi di riqualificazione energetica degli edifici - Proroga (art. 1 co. 37)	Viene prorogata alle spese sostenute fino al 31.12.2024 la detrazione IRPEF/IRES spettante in relazione agli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti di cui ai co. 344 - 349 dell'art. 1 della L. 296/2006 e all'art. 14 del DL 63/2013. In generale, quindi, la detrazione spetta nella misura del 65% per le spese sostenute dal 6.6.2013 al 31.12.2024. Si ricorda al riguardo che, dall'1.1.2018, per alcune tipologie di interventi l'aliquota della detrazione spettante è del 50%. Per gli interventi sulle parti comuni degli edifici, sono prorogate fino al 31.12.2024, altresì, le detrazioni del 70-75% del c.d. "ecobonus parti comuni", ivi comprese le detrazioni 80-85% previste dal co. 2-<i>quater</i>1 dell'art. 14 del DL 63/2013, laddove, sempre per gli interventi relativi alle parti comuni dell'edificio, si preferisca applicare congiuntamente, anziché separatamente, l'ecobonus e il sismabonus.
Superbonus del 110% - Proroga ed altre novità (art. 1 co. 28 - 43)	Per quanto concerne il superbonus, stante un termine finale "generale" fissato al 30.6.2022, la riformulazione del co. 8-<i>bis</i> dell'art. 119 del DL 34/2020 amplia il predetto termine finale sino: - al 31.12.2025 (con aliquota del 110% sino al 31.12.2023, del 70% per le spese sostenute nel 2024 e del 65% per le spese sostenute nel 2025), per gli interventi effettuati da 1. condomini, oppure da persone fisiche che possiedono per intero l'edificio oggetto degli interventi (il quale può essere composto al massimo da quattro unità immobiliari); 2. da persone fisiche, su unità immobiliari site all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio interamente posseduto oggetto degli interventi di cui al punto precedente (c.d. "interventi trainati"); 3. da ONLUS, organizzazioni di volontariato o associazioni di promozione sociale; - al 31.12.2023, per gli interventi effettuati da IACP ed "enti equivalenti" (compresi quelli effettuati da persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso edificio) e dalle cooperative edilizie a proprietà indivisa, a condizione che alla data del 30.6.2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo; - al 31.12.2022, per gli interventi effettuati da persone fisiche su edifici unifamiliari, unità immobiliari "indipendenti e autonome", o comunque unità immobiliari non ubicate in edifici sulle cui parti comuni stanno venendo effettuati interventi "trainanti" ai fini del superbonus, a condizione che alla data del 30.6.2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo. Fra le principali modifiche alla disciplina del superbonus 110%, di cui all'art. 119 del DL 34/2020, si segnala: la previsione della obbligatorietà del visto di conformità, di cui al co. 11 dell'art. 119, anche nel caso di fruizione del superbonus nella naturale configurazione di detrazione fiscale posta a scomputo dell'imposta lorda in dichiarazione dei redditi, salvo il caso in cui la dichiarazione venga presentata dal contribuente sulla base di quella "precompilata" dall'Agenzia delle Entrate, oppure per il tramite del sostituto di imposta che gli presta

	assistenza fiscale; l'introduzione, nel corpo del co. 13-<i>bis</i> dell'art. 119, di un rinvio ad apposito decreto del Ministro della Transizione ecologica, da emanarsi entro il 9.2.2022, al quale è demandato il compito di stabilire, "per talune tipologie di beni", i valori massimi stabiliti ai fini dell'attestabilità della congruità delle spese sostenute; la specificazione, sempre nell'ambito del corpo del co. 13-<i>bis</i> dell'art. 119, che i prezzi individuati dal DM 6.8.2020 "Requisiti" (ossia i prezzi regionali e i prezzi DEI) possono essere applicati anche ai fini del rilascio dell'attestazione di congruità sulle spese sostenute per interventi di riduzione del rischio sismico (agevolate con il superbonus o il "semplice" sismabonus), nonché per quelle sostenute per interventi di rifacimento delle facciate esterne (agevolate con il <i>bonus</i> facciate) e per quelle sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio (agevolate con la detrazione IRPEF 50%).
Proroga del c.d. "bonus facciate" (art. 1 co. 39)	La detrazione fiscale per gli interventi di rifacimento delle facciate degli immobili (c.d. "bonus facciate"), di cui all'art. 1 co. 219 - 223 della L. 160/2019, è prorogata anche alle spese sostenute nell'anno 2022, ma con una riduzione dell'aliquota dal 90% al 60%.
Proroga del c.d. "bonus verde" (art. 1 co. 38)	È prorogato anche per gli anni dal 2022 al 2024 il c.d. "bonus verde" di cui ai co. 12 - 15 dell'art. 1 della L. 27.12.2017 n. 205. La detrazione IRPEF del 36%, pertanto: spetta per le spese documentate, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti dall'1.1.2018 al 31.12.2024; fino ad un ammontare complessivo delle spese non superiore a 5.000 euro per unità immobiliare ad uso abitativo.
Bonus colonnine di ricarica dei veicoli elettrici (art. 1 co. 28 - 43)	Per il <i>bonus</i> colonnine per la ricarica di veicoli elettrici, di cui all'art. 16- <i>ter</i> del DL 63/2013, non è prevista alcuna proroga del termine finale. Di conseguenza, per le spese sostenute dopo il 31.12.2021 sarà possibile fruire del relativo <i>bonus</i> edilizio soltanto se sussisteranno i presupposti per considerare l'intervento "trainato" nel superbonus 110%, ai sensi del co. 8 dell'art. 119 del DL 34/2020.
Opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura (art. 1 co. 29 - 43)	Con riguardo alla disciplina delle opzioni per lo sconto sul corrispettivo o per la cessione del credito, che possono essere esercitate in relazione ai <i>bonus</i> edilizi, ai sensi dell'art. 121 del DL 34/2020, la legge di bilancio 2022: proroga la finestra temporale di operatività della disciplina delle opzioni in parallelo alla proroga dei <i>bonus</i> edilizi; amplia il novero delle detrazioni "edilizie" per le quali è possibile esercitare le predette opzioni (si inserisce la nuova detrazione per le barriere architettoniche e quella spettante per la realizzazione di box auto pertinenziali); generalizza, salvo che per taluni interventi c.d. "minori" (interventi classificati come attività di edilizia libera e interventi di importo complessivo non superiore a 10.000 euro, fatta eccezione per quelli che beneficiano del c.d. "bonus facciate"), l'obbligo di accompagnare l'esercizio dell'opzione con una attestazione di congruità delle spese e un visto di conformità dei dati della documentazione che attesta la spettanza del beneficio; comprende, tra le spese detraibili, quelle sostenute per il rilascio del visto di conformità dei dati e dell'attestazione di congruità delle spese oggetto delle opzioni.
Nuova detrazione per le barriere architettoniche (art. 1 co. 42)	Viene introdotto un <i>bonus</i> edilizio dedicato agli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche. La detrazione, in particolare: spetta nella misura del 75%; spetta per le spese documentate sostenute dall'1.1.2022 al 31.12.2022; deve essere ripartita in cinque rate di pari importo; L'importo massimo di spesa detraibile varia in funzione della tipologia di immobile nel

	quale vengono effettuati gli interventi. Anche per questo nuovo <i>bonus</i> edilizio è possibile optare per la cessione del credito o lo sconto sul corrispettivo di cui all'art. 121 co. 2 del DL 34/2020.
--	--

❖ **NOVITÀ IN TEMA DI IMMOBILI**

Norma di riferimento	Sintesi
Proroga delle misure in favore dell'acquisto della casa di abitazione per gli <i>under 36</i> (art. 1 co. 151 - 153)	Vengono prorogate alcune misure in favore dell'acquisto della casa di abitazione da parte di soggetti <i>under 36</i>. <i>Agevolazioni per l'acquisto della prima casa da parte di soggetti infratrentaseienni</i> Con la modifica dell'art. 64 co. 9 del DL 25.5.2021 n. 73 (conv. L. 23.7.2021 n. 106), l'agevolazione "Prima casa <i>under 36</i>" è estesa agli atti stipulati fino al 31.12.2022. L'agevolazione in commento riguarda l'acquisto della "prima casa" di abitazione da parte di soggetti di età inferiore a 36 anni, con ISEE non superiore a 40.000 euro e consiste: nell'esenzione dalle imposte d'atto (imposta di registro, imposta ipotecaria e imposta catastale) e, per gli atti imponibili ad IVA, in un credito d'imposta pari all'IVA corrisposta in relazione all'acquisto medesimo; nell'esenzione dall'imposta sostitutiva sui mutui erogati per l'acquisto, la costruzione, la ristrutturazione degli immobili agevolati. Per poter applicare il beneficio devono sussistere, oltre alle condizioni sopra indicate, tutte le condizioni previste per l'acquisto della "prima casa" dalla nota II-<i>bis</i> all'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/86. <i>Accesso al Fondo di garanzia per la prima casa</i> È prorogato al 31.12.2022 il termine per presentare le domande per l'accesso al Fondo di garanzia per la prima casa da parte di soggetti <i>under 36</i>, titolari di un rapporto di lavoro atipico di cui all'art. 1 della L. 92/2012, con ISEE non superiore a 40.000 euro annui, per i finanziamenti con limite di finanziabilità superiore all'80% (art. 64 co. 3 del DL 25.5.2021 n. 73, conv. L. 23.7.2021 n. 106). Per tali soggetti, la misura massima della garanzia concedibile dal Fondo è elevata all'80% della quota capitale, tempo per tempo in essere sui finanziamenti concessi.
Proroga delle misure emergenziali di sospensione dei mutui prima casa (c.d. "Fondo Gasparrini") (art. 1 co. 62)	La norma proroga al 31.12.2022 l'accesso straordinario al Fondo di solidarietà per i mutui prima casa (c.d. "Fondo Gasparrini") ex art. 54 co. 1 DL 18/2020, con conseguente sospensione del pagamento delle rate, per: lavoratori autonomi, liberi professionisti, imprenditori individuali e piccoli imprenditori, alle condizioni previste dall'art. 54 co. 1 lett. a) del DL 18/2020; cooperative edilizie a proprietà indivisa, per mutui ipotecari erogati alle predette cooperative, alle condizioni previste dall'art. 54 co. 1 lett. a-<i>bis</i>) del DL 18/2020. Fino al 31.12.2022 è consentito l'accesso al Fondo anche per mutui di importo non superiore a 400.000 euro; per quelli a favore di contraenti che già fruiscono della garanzia del Fondo di garanzia per la prima casa; per i mutui già ammessi ai benefici del Fondo per i quali sia ripreso, per almeno 3 mesi, il regolare ammortamento delle rate.

Trasferimenti immobiliari (art. 1 co. 730)	Si tratta di una norma espressamente qualificata di interpretazione autentica (quindi di portata retroattiva) dell'art. 32 co. 2 del DPR 601/73, in tema di agevolazioni per le imposte d'atto per l'edilizia convenzionata. In particolare, viene disposto che il richiamo, contenuto nell'art. 32 co. 2 del DPR 601/73 <i>"agli atti di trasferimento della proprietà immobiliare delle aree destinate all'edilizia economica popolare di cui al titolo III della legge 22.10.1971, n. 865"</i> va riferito, nell'ambito della Provincia autonoma di Bolzano, <i>"agli atti di trasferimento della proprietà delle aree destinate alla costruzione di alloggi di edilizia agevolata, previste nelle rispettive leggi provinciali"</i>. Pertanto, gli atti di trasferimento di aree destinate alla costruzione di alloggi di edilizia agevolata, previste nelle leggi della Provincia autonoma di Bolzano, scontano (retroattivamente) l'imposta di registro fissa e vanno esenti dalle imposte ipotecarie e catastali.
Riduzione IMU per i pensionati residenti all'estero (art. 1 co. 743)	Per il solo 2022, viene stabilito che l'IMU dovuta sull'unica unità immobiliare, purché non locata o data in comodato, posseduta in Italia da soggetti non residenti nel territorio dello Stato, titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato diverso dall'Italia, è ridotta al 37,5%.
Agevolazione IMU per i commercianti nei Comuni con meno di 500 abitanti (art. 1 co. 353)	Per gli anni 2022 e 2023, in via sperimentale, viene stabilito 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, possono beneficiare di un contributo per il pagamento dell'IMU. I criteri e le modalità di fruizione dell'agevolazione saranno stabiliti da un successivo DM, nel rispetto dei limiti sugli aiuti <i>"de minimis"</i>.
Terreni dei coltivatori diretti e IAP - Proroga dell'esenzione IRPEF (art. 1 co. 25)	È prorogata anche per il 2022 l'agevolazione prevista dal co. 44 dell'art. 1 della L. 232/2016 per i coltivatori diretti (CD) e per gli imprenditori agricoli professionali (IAP) di cui all'art. 1 del DLgs. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola, in relazione a redditi fondiari dei terreni da loro posseduti e condotti. Redditi fondiari per i terreni dei CD e IAP dal 2017 al 2022 Dal 2017 e fino al 2022 la disciplina fiscale dei terreni in argomento è la seguente: i terreni posseduti e condotti da CD o IAP sono esenti da IRPEF sia per il reddito dominicale che per il reddito agrario; i terreni che vengono affittati per coltivarli continuano a generare reddito dominicale in capo al proprietario, mentre l'esenzione dall'IRPEF si applica sul reddito agrario in capo ai CD o IAP.
Fondo di solidarietà per proprietari di immobili occupati abusivamente (art. 1 co. 675 - 676)	È istituito presso il MEF un Fondo di solidarietà volto all'erogazione di un contributo per i proprietari di unità immobiliari a destinazione residenziale non utilizzati per effetto della denuncia all'Autorità giudiziaria dei reati di cui agli artt. 614 co. 2 c.p. (violazione di domicilio) e 633 c.p. (occupazione abusiva). Decreto attuativo L'attuazione della disposizione è demandata ad un decreto da adottare entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di bilancio.

Lo Studio