

Detrazioni "edilizie": chiarimenti Telefisco 2022

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che, nel corso di Telefisco 2022, l'Agenzia delle Entrate ha fornito taluni chiarimenti in merito alle **detrazioni per interventi "edilizi"**. In particolare, i tecnici del fisco hanno precisato che:

- con riguardo al **bonus facciate** di cui ai co. da 219 a 223 dell'art. 1 della L. 160/2019, nel caso si opti per la cessione del credito relativo alla detrazione spettante o per lo sconto sul corrispettivo, ex art. 121 del DL 34/2020, **visto di conformità e attestazione di congruità delle spese sono sempre necessari** siano gli interventi **influenti o non dal punto di vista termico**;
- ai fini del superbonus 110%, di cui all'art. 119 del DL 34/2020, per verificare la possibilità di fruire della finestra temporale agevolata più ampia stabilita dai co. 3-bis e 8-bis dell'art. 119 del DL 34/2020 **la verifica del requisito del superamento della percentuale di completamento** dell'intervento complessivo **va effettuata avendo riguardo all'intero intervento**;
- per gli interventi **volti all'eliminazione delle barriere architettoniche**, di cui all'art. 16-bis co. 1 lett. e) del TUIR, che rientrano tra quelli "trainati" per i quali **si può beneficiare del superbonus, il limite massimo di spesa è di 96.000,00 euro per ogni all'unità abitativa** comprensiva delle sue pertinenze, **anche se accatastate separatamente**.

Premessa

Nel corso di **Telefisco 2022**, alcune risposte dell'Agenzia delle Entrate hanno riguardato le **detrazioni per interventi "edilizi"**.

Bonus facciate

Anzitutto, l'Amministrazione finanziaria ha precisato che, con riguardo al **bonus facciate** di cui ai co. da 219 a 223 dell'art. 1 della L. 160/2019, nel caso di interventi **sia influenti, sia non influenti dal punto di vista termico** (ad esempio gli interventi di sola pulitura o di sola tinteggiatura esterna), **non operano le esclusioni dagli obblighi di apposizione del visto di conformità e di attestazione di congruità delle spese**.

L'art. 1 co. 29 della L. 234/2021, infatti, dispone chiaramente (tant'è che la questione si ritiene non necessitasse di ulteriori chiarimenti) che, **ai fini dei bonus edilizi diversi dal superbonus, sono esclusi dagli obblighi di apposizione del visto di conformità e di attestazione di congruità delle spese** previsti dal DL 157/2021, **in caso di opzione per la cessione della detrazione o per lo sconto sul corrispettivo** di cui all'art. 121 del DL 34/2020, **gli interventi classificati come attività di edilizia libera e gli interventi di importo complessivo non superiore a 10.000,00 euro**, fatta eccezione per quelli che beneficiano del bonus facciate. Per questa detrazione, quindi, nel caso si opti per la cessione del credito relativo alla detrazione spettante o per lo sconto sul corrispettivo, ex art. 121 del DL 34/2020, **visto di conformità e attestazione di congruità delle spese sono sempre necessari**

Superbonus del 110% - Percentuale di completamento ai fini della proroga

Le spese per interventi agevolati con il superbonus, di cui all'art. 119 del DL 34/2020, ai sensi del co. 1-bis dell'art. 121 del DL 34/2020, possono dare luogo all'esercizio delle opzioni di cui all'art. 121 del DL 34/2020 **solo a lavori ultimati**, oppure, **prima della loro ultimazione**, solo sulla base di **stati di avanzamento dei lavori, nel numero massimo di due, ciascuno dei quali corrispondente a una percentuale di completamento dei lavori non inferiore al 30%**.

L'applicazione del superbonus presuppone inevitabilmente l'effettuazione degli **interventi "trainanti"** di efficienza energetica di cui al co. 1 dell'art. 119 del DL 34/2020 e/o degli **interventi "trainanti" di riduzione del rischio sismico** di cui al successivo comma 4.

In presenza di capitolati di appalto che contemplano interventi sia di efficienza energetica, sia di riduzione del rischio sismico, la risposta a interpello DRE Veneto n. 907-1595/2021 prima e, da ultimo, anche la risposta a interpello dell'Agenzia 27.1.2022 n. 53 hanno chiarito **che la verifica del superamento della soglia di completamento del 30% dei lavori complessivi**, ai fini della "validità" del SAL dell'ottica dell'esercizio delle opzioni di cui all'art. 121 del DL 34/2020, **può essere fatta in modo disgiunto, separando di fatto i due ambiti di intervento**.

Diversamente, sempre con **riguardo al superbonus del 110%**, per verificare **la possibilità di fruire della finestra temporale agevolata più ampia** stabilita dai co. 3-bis e 8-bis dell'art. 119 del DL 34/2020 rispetto a quella "base" del 30.6.2022 (art. 119 co. 1 e 4 del DL 34/2020) nei casi in cui **viene prevista una proroga del termine subordinatamente al raggiungimento di una determinata percentuale di completamento dell'intervento complessivo entro una**

determinata data precedente, la risposta a interpello Agenzia delle Entrate n. 791/2021, ed in tal senso anche una risposta fornita nel corso della videoconferenza, ha chiarito che la verifica del requisito del superamento della richiesta percentuale di completamento dell'intervento complessivo va effettuata avendo **riguardo all'intero intervento e non soltanto alla sua parte che rientra nell'ambito di applicazione del superbonus**.

Eliminazione delle barriere architettoniche - Limite massimo di spesa detraibile

Con un'altra risposta, l'Agenzia ha precisato che per gli **interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche**, di cui all'art. 16-bis co. 1 lett. e) del TUIR, che **rientrano tra quelli "trainati"** per i quali si può beneficiare del superbonus, di cui all'art. 119 del DL 34/2020, ove **effettuati congiuntamente agli interventi trainanti di riqualificazione energetica o antisismici**, **il limite massimo di spesa è di 96.000,00 euro per ogni unità abitativa** comprensiva delle sue pertinenze, anche se accatastate separatamente.

Osserva

Per gli **interventi sulle parti comuni degli edifici**, le relative spese, essendo oggetto di un'autonoma previsione agevolativa, **vanno considerate**, dal condomino o dall'unico proprietario dell'intero edificio (fino a 4), **in modo autonomo ai fini dell'individuazione del limite di spesa ammesso alla detrazione**. Se l'intervento di abbattimento delle barriere architettoniche è "trainato" da un intervento antisismico, il limite di 96.000,00 euro va complessivamente considerato tenendo conto anche delle spese sostenute per tale intervento antisismico.

Superbonus del 110% nel 730 precompilato - Visto di conformità non necessario

Nel caso in cui un contribuente **detragga il superbonus del 110% nel modello 730 precompilato** e modifichi i dati in esso contenuti, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che **non è necessario richiedere il visto di conformità**.

Superbonus del 110% nel modello REDDITI - Visto di conformità detraibile

L'art. 1 co. 28 lett. h) della L. 234/2021 ha stabilito che, ai fini del **superbonus del 110%** di cui all'art. 119 del DL 34/2020, in caso di **fruizione diretta nella propria dichiarazione dei redditi è necessario richiedere il visto di conformità**, fatta salva l'ipotesi in cui la dichiarazione sia presentata *"direttamente dal contribuente all'Agenzia delle Entrate, ovvero tramite il sostituto d'imposta che presta l'assistenza fiscale"*. Rimane fermo che **il visto di conformità sull'intera dichiarazione è necessario nei casi normativamente previsti** e che, in questi casi, il visto sull'intera dichiarazione assorbe l'obbligo introdotto dal citato co. 28.

Ai sensi dell'art. 119 co. 15 del DL 34/2020, rientrano tra le **spese detraibili quelle sostenute per il visto** nel caso in cui **il contribuente fruisca del superbonus nella propria dichiarazione dei redditi**.

Se l'apposizione del **visto di conformità** è assorbita da quella relativa al visto sull'intera dichiarazione, l'Agenzia ha precisato che sono detraibili soltanto **le spese che riguardano l'apposizione del visto relativamente al solo superbonus che sono evidenziate separatamente nel documento giustificativo**

Asseverazione della congruità delle spese - Prezziari DEI

Ai fini dell'opzione per la **cessione del credito** relativo alla detrazione spettante o per **lo sconto sul corrispettivo**, di cui all'art. 121 del DL 34/2020, il nuovo co. 1-ter (introdotto dal DL 157/2021 prima e riproposto dall'art. 1 co. 29 della L. 234/2021) **prevede per la generalità delle detrazioni "edilizie"**, oltre **all'obbligo del visto di conformità**, che **i tecnici abilitati asseverino la congruità dei prezzi**, secondo le disposizioni del co. 13-bis dell'art. 119 del DL 34/2020.

Il nuovo co. 13-bis citato, modificato dalla L. 234/2021, prevede che **per l'asseverazione della congruità dei prezzi**, richiesta per fruire del superbonus, **occorre fare riferimento**, oltre ai **prezzari individuati** dal DM 6.8.2020 "Requisiti", anche **ai valori massimi stabiliti**, per talune categorie di beni, con decreto del ministro della Transizione ecologica del 14.02.2022.

I prezzari individuati con il DM "Requisiti" per gli interventi di efficientamento energetico (anche ammessi al superbonus), sono applicabili anche:

- **per gli interventi antisismici** di cui ai co. da 1-bis a 1-septies dell'art. 16 del DL 63/2013 (sismabonus e super sismabonus);
- **per gli interventi che beneficiano del bonus facciate**, di cui all'art. 1 co. 219 ss. della L. 160/2019;
- **per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio**, di cui all'art. 16-bis co. 1 del TUIR.

Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate ha ritenuto che, seppur le novità introdotte dalla L. 234/2021 siano in **vigore dall'1.1.2022**, le disposizioni abbiano valenza interpretativa e che quindi si applichino retroattivamente.