



Décalage. Per il bonus facciate la detrazione nel 2022 scenderà al 60%

I piccoli cantieri evitano il visto e l'asseverazione

Decreto Antifrodi

Esclusi dalla stretta i lavori fino a 10mila euro e l'attività edilizia libera

Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste

zione di congruità della spesa resta necessaria, sarà comunque possibile utilizzare i prezzi della casa editrice Dei, inizialmente esclusi (si veda l'articolo nella pagina seguente).

La possibilità di evitare l'asseverazione e il visto andrà ben misurata in concreto. Al di là della qualificazione come attività libera, ad esempio, le opere nelle singole unità immobiliari per poter essere cedute devono essere almeno di manutenzione straordinaria.

Si stringe il perimetro dei lavori "ordinari" che richiedono il visto di conformità e l'asseverazione di congruità delle spese. Il voto sulla manovra in commissione al Senato ritocca anche il decreto Antifrodi (Dl 157/2021), che confluisce nel Ddl di Bilancio. In pratica, viene stabilito che si potrà fare a meno dell'asseverazione e del visto per cedere (o per usare tramite sconto in fattura) le detrazioni ordinarie diverse dal bonus facciate 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.

Attestazioni per le facciate

L'asseverazione e il visto restano necessari – come detto – per la cessione e lo sconto in fattura del bonus facciate, quale che sia il costo dell'intervento e l'inquadramento edilizio dei lavori. Questo comporta, ad esempio, che un intervento di tinteggiatura delle pareti esterne di una casa monofamiliare – anche se ricade in edilizia libera – continuerà ad aver bisogno dell'asseverazione e del visto così come richiesto dalla versione originaria del decreto Antifrodi (cioè per le comunicazioni di cessione inviate alle Entrate dal 12 novembre in poi, salvo le deroghe del regime transitorio dettate dalle Faq dell'Agenzia).

D'altra parte, proprio sul bonus facciate – che dal 2022 scenderà dal 90 al 60% – si è concentrato finora il grosso degli allarmi per frodi, prezzi gonfiati e sovrapprezzi.

Spese professionali detraibili

L'emendamento afferma espres-

samente che le spese per la manuten-

tenzione straordinaria. Quanto al limite dei 10mila euro, la semplificazione evita senz'altro che il costo delle attestazioni sia ec-



Attestazioni sempre richieste per le facciate Detraibilità confermata per le spese di tecnici e intermediari fiscali

cessivo rispetto ai lavori. Da una prima lettura dell'emendamento, pare comunque che in condominio la soglia di 10mila euro vada riferita al costo totale delle opere e non alle singole quote condominiali.

Nulla cambia, infine, per i lavori agevolati dal superbonus, per i quali il visto e l'asseverazione – non solo sulle spese, ma anche sui requisiti degli interventi – sono richiesti fin dal decreto Rilancio del 2020.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'ALTRA NOVITÀ

Sì alla cessione del bonus 50% sui box auto

La detrazione del 50% per «la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune» entra nella lista dei bonus edilizi che possono essere ceduti o utilizzati mediante sconto in fattura. È una delle novità contenute nell'emendamento al superbonus riformulato nella notte dal Governo e votato ieri in commissione Bilancio al Senato. Dal 2022, le possibilità di "monetizzazione" del bonus previsti dal decreto Rilancio

mente che le spese per le asseverazioni, le attestazioni e il visto di conformità sono agevolate con la stessa percentuale di detrazione dei lavori cui si riferiscono (ad esempio, il 65% per un intervento di sostituzione della caldaia a condensazione agevolato dall'ecobonus).

In realtà, la detraibilità delle spese per l'asseverazione tecnica poteva essere dedotta per analogia dalle regole dell'ecobonus, mentre c'era qualche dubbio in più sulla parcella per il visto. Chiarimenti – in tal senso – erano stati chiesti anche dal Servizio bilancio del Senato.

In tutti i casi in cui l'assevera-

previste dal decreto Rilancio (articolo 121) saranno applicabili anche alla detrazione disciplinata dalla lettera d) dell'articolo 16-bis del Tuir. Finora, invece, la cessione del bonus del 50% era limitata ai soli interventi di recupero edilizio sulle abitazioni (lettere a e b dello stesso articolo 16-bis).

Le Entrate hanno da tempo esteso la detrazione all'acquisto del box auto costruito da un'impresa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA