

# Stop ai tetti Isee e alla tagliola della Cilas ma dal 2023 il 110% è solo per condomini

**Le novità.** Più semplice l'agevolazione per le case unifamiliari, confermate le proroghe ai bonus «ordinari», per le colonnine di ricarica elettrica detrazione in quattro anni. I controlli del Dl Antifrodi diventano legge. Super sismabonus nelle zone terremotate fino al 2025

**Saverio Fossati  
Giuseppe Latour**

Per le unità autonome non ci sono più vincoli legati alla data di presentazione della Cilas, all'Isee o alla qualificazione dell'immobile come abitazione principale.

Il calendario del superbonus 110%, dopo l'ultimo ritocco portato al disegno di legge di Bilancio 2022, ha un aspetto decisamente più semplice rispetto alla prima versione ipotizzata dall'esecutivo. La regola, a partire da gennaio, sarà soltanto una: per gli interventi effettuati da persone fisiche sulle unità autonome, come le villette o i loft con accesso indipendente, il 110% potrà essere richiesto per le spese effettuate per tutto il 2022, a condizione che entro il 30 giugno siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo.

Il contraltare di questa semplificazione è, però, che tra 12 mesi scatterà una tagliola per questi immobili, che saranno esclusi dal superbonus. Anche se c'è da aspettarsi che, tra un anno, la questione politica di una nuova proroga per le case unifamiliari si porrà nuovamente.

Previsioni a parte, con le regole

(eco e sisma) al 110% mentre per le spese sostenute nel 2024 e nel 2025 l'aliquota scende, rispettivamente, al 70% e al 65 per cento.

Anche per le colonnine di ricarica elettrica negli spazi condominiali sono confermate le agevolazioni: 110% su un tetto di spesa di 1.500 euro (per ogni colonnina) per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero massimo di otto colonnine; 1.200 euro per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino più di otto colonnine, da ripartirsi (per chi sceglie la detrazione) in quattro quote annuali (sinora erano cinque).

Confermato anche tutto il sistema dei controlli contenuto nel Dl 157/2021 (il decreto Antifrodi) e ora recuperato nella legge di Bilancio, con il temuto «atto di recupero» delle detrazioni non dovute (più le sanzioni) che le Entrate potranno esercitare entro il quinto anno successivo a quello in cui è avvenuta la violazione.

Introdotta anche un'allargamento per gli interventi di riduzione del rischio sismico nei Comuni dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, dal 1° aprile 2009 in poi: per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025 la detrazione spetta nella misura del 110 per cento.

Prorogati anche gli altri bonus «minori», come già annunciato in base al testo di disegno di legge iniziale: per le spese sostenute entro il 2024 per ecobonus «ordinario» al 65%, recupero edilizio al 50% (l'aliquota a regime sarebbe del 36), le detrazioni sono confermate.

Cambia, invece, il bonus mobili, che dal 2022 scende a un tetto di spesa di 10mila euro (è di 16mila per gli acquisti fatti entro il 31 dicembre 2021). Il bonus è anch'esso prorogato sino al 2024 ma per le spese del 2023 e 2024 il limite cala a 5mila euro.

Per il superamento delle barriere architettoniche, poi (oltre al 110% come intervento trainato), viene istituita la speciale detrazione del 75% delle spese sostenute in case unifamiliari (tetto di spesa 50mila euro) e condomini (tetto di spesa a 40mila euro per ogni unità che compone il condominio sino a otto unità, 30mila dalle nove in su).

Facilitato anche il teleriscaldamento (di cui però l'Agenzia ha limitato la detraibilità al 110% delle spese ad alcuni Comuni montani); per i vettori energetici si applicano sempre i fattori di conversione in energia primaria validi al 19 luglio 2020, anche nel caso di eventuali successivi aggiornamenti degli stessi.



**Villette agevolate.** Super ecobonus e sismabonus per tutto il 2022 se al 30 giugno è stato ultimato almeno il 30% dei lavori

## Le spese per le asseverazioni sono detraibili per tutti i bonus

### Adempimenti

**Il prezzario Dei torna a essere utilizzabile anche fuori dall'ecobonus**

**Luca De Stefani  
Giorgio Gavelli**

Via libera all'utilizzo del prezzario Dei anche al di fuori degli interventi ecobonus, inserimento di alcune ipotesi di esonero dagli adempimenti aggiuntivi introdotti dal Decreto Antifrodi e previsione della detraibilità dei costi sostenuti per il rilascio di visti e asseverazioni anche nei bonus diversi dal 110%: la legge di Bilancio 2022 interviene a vario titolo sugli oneri documentali che è necessario assolvere per fruire dei bonus edilizi.

Il primo intervento (già segnalato sul Sole di 22 dicembre) introduce una disposizione interpretativa al comma 13-bis dell'articolo 119 del Dl 34/2020, secondo la quale tutti i prezzari già previsti dal decreto Mise Requisiti del 6 agosto 2020 (e, quindi, anche il prezzario edito dalla Dei) sono applicabili anche per l'asseverazione di congruità delle spese sostenute per gli interventi

«sismabonus», per il bonus facciate e per il bonus casa di cui all'articolo 16-bis del Tuir. Alla stessa stregua, cioè, dei «valori massimi» stabiliti, per categorie di beni, dal ministro della Transizione ecologica e che dovrebbero essere emanati entro il 9 febbraio 2022.

Finisce così una distinzione tra lavori e relativi prezzari che, francamente, appariva poco razionale. Sicuramente più significativo è il secondo intervento emerso dagli emendamenti approvati, che allenta in alcune specifiche ipotesi la stretta introdotta dal Dl 157/2021, il quale, per inciso, viene sostituito dalla legge di Bilancio e abrogato, pur facendo salvi gli effetti nel frattempo prodotti.

In particolare, viene previsto

che gli adempimenti dell'asseverazione di congruità dei prezzi e del visto di conformità - estesi dal 12 novembre scorso alle ipotesi della cessione del credito o sconto in fattura dei cosiddetti «bonus minori», diversi dal 110% - non sono richiesti nei casi in cui l'intervento sia «in edilizia libera» (articolo 6 del Dpr 380/2001) o della normativa regionale, ovvero sia di importo complessivo non superiore a 10mila euro, tanto se riferito alla singola unità immobiliare quanto alle parti comuni condominiali, con la sola eccezione relativa al bonus facciate.

Per cui, per quest'ultimo intervento, gli adempimenti tecnici e di regolarità formale andranno sempre eseguiti, indipendentemente dall'importo, salvo forse (ma il testo non è chiaro) in caso di edilizia libera.

Infine, viene specificato che sono detraibili (all'aliquota propria della detrazione prevista per l'intervento) le spese sostenute per il rilascio di visti, attestazioni ed asseverazioni anche al di fuori del Superbonus.

Per queste ultime due modifiche la decorrenza dal 1° gennaio 2022 non appare soddisfacente, lasciando scoperto il periodo dal 12 novembre al 31 dicembre.

**Nel 2022 interventi contro le barriere architettoniche non trainati con detrazione al 75%**

attuali dal 2023 il 110% diventerà un affare esclusivo degli interventi realizzati nei condomini e negli immobili da due a quattro unità, anche se posseduti da un proprietario unico. Stesso trattamento ci sarà per le Onlus, per le organizzazioni di volontariato e per le associazioni di promozione sociale.

Per tutti questi soggetti la detrazione potrà essere ottenuta in relazione alle spese sostenute fino a tutto il 2025, ma con una riduzione progressiva: 110% nel 2022 e 2023, 70% nel 2024 e 65% nel 2025. E queste scadenze (si veda il pezzo in pagina) saranno allineate a quelle dei lavori trainati.

A complicare la situazione, un leggero disallineamento resta soltanto per gli Iacp, per i soggetti con una finalità sociale assimilata e per le cooperative di abitazione a proprietà indivisa: potranno portare in detrazione le spese relative al 110% fino al 31 dicembre 2023, a condizione che entro giugno di quell'anno abbiano completato almeno il 60% degli interventi.

Sul fronte dei condomini dunque è confermata la proroga al 2023 di tutto il meccanismo del superbonus

**Congruietà e conformità non sono richiesti per lavori di edilizia libera o di importo fino a 10mila euro**