

# Bonus, la corsa di fine 2022: cessione crediti, facciate e 110%

**Casa.** Ultime scadenze dell'anno per le ristrutturazioni edilizie: si parte il 15 ottobre con il termine per le opzioni 2021 di cessione e sconto. Il 31 dicembre prossimo arrivano al traguardo molte agevolazioni

**Luca De Stefani**  
**Giuseppe Latour**

La prima scadenza è molto vicina (il prossimo 15 ottobre) e riguarda i soggetti Ires (le imprese) e i titolari di partita Iva che potranno, ancora per qualche giorno, comunicare le opzioni di cessione e sconto in fattura relative alle spese 2021 (oltre alle rate residue delle spese 2020).

Neseguiranno altre che, come al solito, si concentreranno soprattutto il prossimo 31 dicembre, quando andranno in scadenza il superbonus 110% per le unifamiliari e le unità indipendenti, il bonus facciate al 60% e il bonus barriere architettoniche al 75 per cento. Oltre all'ultima appendice del sismabonus acquisti al 110 per cento, per gli immobili demoliti e ricostruiti.

Mancano tre mesi quasi esatti alla fine dell'anno e, mentre prende forma il nuovo Governo e si comincia a intravedere all'orizzonte il futuro dei bonus casa (si veda l'altro articolo in pagina), cittadini, imprese e professionisti devono confrontarsi con un lungo elenco di scadenze (si vedano anche le schede in pagina). Consapevoli, comunque, che da più parti viene ribadito come saranno rispettate le regole attualmente in vigore, senza cambiamenti in corsa.

La novità di impatto maggiore per il mercato sarà sicuramente il nuovo obbligo di attestazione Soa (il sistema di qualificazione nato per i lavori pubblici) per tutte le imprese negli appalti di importo superiore a 516mila euro che accedano ai bonus casa: una norma pensata per migliorare la qualificazione dei soggetti che

**Il 110% per i condomini, salvo modifiche, scadrà nel 2023: gli adempimenti sono molti e i tempi già stretti**

lavorano nei grandi cantieri che accedono alle agevolazioni per l'edilizia.

Scatterà dal 1° gennaio del 2023 (con un periodo transitorio di sei mesi): quindi, fino al 30 giugno del 2023 le imprese che effettuano i lavori dovranno avere un contratto con una società di attestazione, nel quale si avviano le pratiche per il rilascio della patente Soa. Da luglio, invece, servirà l'attestazione vera e propria. L'unico modo per ignorare



**L'impatto.** Il superbonus ha finora prodotto investimenti per circa 43 miliardi di euro

## La mappa delle scadenze

1

### IMMOBILI INDIPENDENTI

#### Superbonus unifamiliari

Per le unifamiliari e gli immobili indipendenti con accesso autonomo, il superbonus del 110% terminerà il prossimo 31 dicembre. È terminato, invece, lo scorso 30 giugno per chi non è riuscito a raggiungere il 30% dei lavori entro il 30 settembre. Per i pagamenti effettuati dal 1° gennaio 2023 non sarà possibile avere l'agevolazione del 110%, ma spetteranno comunque i bonus minori. Sarà comunque possibile completare lavori relativi a opere già pagate nel corso del 2022

2

### SCADENZA PIÙ LUNGA

#### Superbonus condomini

Il 110% per i condomini scade alla fine del 2023. Dal 2024 parte la riduzione programmata con l'ultima legge di Bilancio: si passa, così, prima al 70% nel 2024 e, poi, al 65% nel 2025. I quindici mesi ancora a disposizione, però, potrebbero essere pochi. Serve, infatti, tempo per le assemblee di condominio e andranno messe in conto le difficoltà nell'approvvigionamento dei materiali. Oltre ai problemi nell'eventuale cessione dei crediti. Anche per i condomini, allora, il tempo rischia di essere poco

3

### QUALIFICAZIONE IMPRESE

#### Attestazione Soa

Scatta dal 1° gennaio 2023 (con un periodo transitorio di sei mesi) il nuovo obbligo di attestazione Soa per le imprese negli appalti per l'esecuzione di lavori che accedono ai bonus casa di importo superiore a 516mila euro. Fino al 30 giugno 2023 basterà avere un contratto con una società di attestazione finalizzato all'ottenimento della Soa. Da luglio servirà, invece, l'attestazione vera e propria. Chiudendo il cantiere entro la fine del 2022 non si ricade nel perimetro del nuovo obbligo

4

### DECORO ARCHITETTONICO

#### Bonus facciate

Alla fine del 2022 scadrà il bonus facciate, sia nella versione di sola pittura o tinteggiatura esterna, sia per gli «interventi influenti dal punto di vista termico» o su più del 10% dell'intonaco. Come per tutti i bonus edili, scadrà il



5

### EDIFICI ESISTENTI

#### Barriere architettoniche

Scadrà il prossimo 31 dicembre la detrazione Irpef o Ires del 75% sull'ammontare complessivo delle spese «sostenute» dal 1° gennaio 2022 per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e

questo adempimento e chiudere i lavori entro la fine di quest'anno.

Anche per le unifamiliari e gli immobili indipendenti con accesso autonomo bisogna cerchiare in rosso la data del 31 dicembre prossimo. Il superbonus del 110%, per questo tipo di immobili, scade a fine anno, ma solo per chi è riuscito a raggiungere il 30% dei lavori entro il 30 settembre, attestati all'interno di una dichiarazione del direttore dei lavori. Per chi non ha rispettato la scadenza di settembre, il 110% arriva fino al 30 giugno 2022.

Come sempre per i bonus edilizi, vale il principio di cassa. Quindi, è possibile effettuare pagamenti fino alla fine dell'anno, completando i lavori anche successivamente. Per i pagamenti effettuati dal 1° gennaio del 2023 spetteranno solo i bonus "minori", diversi dal superbonus.

Nonostante una scadenza più lunga, comunque, anche i condomini devono fare molta attenzione ai tempi. Per loro c'è a disposizione un altro anno: il 110% chiude i battenti a fine 2023. In quindici mesi da adesso, però, bisognerà avere il tempo per tutte le assemblee necessarie e considerare che probabilmente serviranno mesi per l'approvvigionamento dei materiali, prima di avviare i cantieri. Senza contare le probabili difficoltà che i condòmini incontreranno nell'imbastire un'operazione di cessione dei crediti. I quindici mesi, insomma, potrebbero essere pochi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

periodo entro cui effettuare i pagamenti del 60%, mentre i lavori potranno terminare anche successivamente. Già con la riduzione del bonus facciate dal 90% al 60% nel 2022, molti contribuenti hanno abbandonato questa agevolazione preferendo l'ecobonus del 65% (in alcuni casi al 70-75% per le parti comuni), che scadrà nel 2024



all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti. Dal 1° gennaio 2023, quindi, venendo meno questa agevolazione, le spese per la rimozione delle barriere saranno agevolabili solo con il bonus casa del 50% oppure, per i condomini e i proprietari unici, con il superbonus del 110%, come intervento "trainato"

6

#### SOGGETTI IRES

##### Cessione dei crediti

I soggetti passivi dell'Ires (ad esempio, le Spa, le Srl o le Sapa) e i titolari di partita Iva (cioè gli imprenditori individuali), che presenteranno la dichiarazione dei redditi entro il 30 novembre 2022 (quindi, non quelli che hanno un diverso termine per la dichiarazione), potranno inviare alle Entrate entro il 15 ottobre 2022 la comunicazione per l'esercizio delle opzioni di cessione del credito o sconto in fattura per i crediti relativi a spese sostenute nel 2021 e per le rate residue di quelle sostenute nel 2020

7

#### TETTI DI SPESA

##### Bonus mobili

Cambiamenti in arrivo anche per il bonus mobili, la detrazione Irpef del 50%, oggetto negli anni di molti aggiustamenti, per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici che va agganciata a un lavoro di ristrutturazione edilizia, agevolato anch'esso al 50 per cento. Da gennaio 2023, il limite massimo della spesa del bonus mobili passerà dai 10mila euro del 2022 a 5mila euro. Il limite più basso di 5mila euro è confermato anche per il 2024. Il limite era pari a 16mila euro per gli acquisti effettuati nel corso del 2021

8

#### DEMOLIZIONI

##### Sismabonus acquisti

Temine in scadenza anche per il sismabonus acquisti, l'agevolazione dedicata a chi compra da imprese immobili frutto di una demolizione con ricostruzione. Ci sarà ancora l'agevolazione al 110% per i rogiti stipulati entro la fine del 2022 che rispettino alcune condizioni: tra queste, sarà necessario avere sottoscritto un contratto preliminare di vendita entro il 30 giugno scorso e bisognerà avere versato acconti tramite sconto in fattura. Dal 1° gennaio prossimo ci sarà, comunque a disposizione la detrazione al 75% e all'85 per cento