

Il 110 per tutto il 2022 per le villette con Cila già trasmessa



Confermati l'agevolazione per mobili ed elettrodomestici con tetto di 5mila euro e il bonus giardini

Le altre misure. Il bonus ristrutturazioni resta al 50% con il limite di spesa di 96mila euro. Non è stata prorogata la cessione del credito

Pagina a cura di
Saverio Fossati

Agevolazioni sull'edilizia, arriva una stretta: nella legge di Bilancio 2022 si registra la riduzione del bonus facciate (si veda l'altro articolo nella pagina), la cancellazione della cessione del credito e dello sconto in fattura per tutto ciò che non sia nell'ambito del superbonus, e la fine del superbonus per le case unifamiliari (a meno che non siano abitazioni principali di cittadini a basso reddito e pochissimo patrimonio). Solo i condomini portano a casa una vera e propria proroga al 31 dicembre 2023 per le spese di **superbonus** al 110 per cento.

In compenso, però, i vecchi bonus (recupero edilizio al 50%, ecobonus al 65%, sismabonus, bonus verde e bonus mobili) resteranno, con qualche aggiustamento, sino al 2024.

Insomma, una stretta peggiore delle aspettative, che sarà oggetto di serrate discussioni in sede parlamentare. Vediamo intanto le novità sulle agevolazioni in edilizia, contenute all'articolo 8 della bozza del Ddl Bilancio.

Superbonus

Per i condomini (e per le persone fisiche che possiedono palazzine da due a quattro unità immobiliari) il **superbonus** e le sue regole possono essere sfruttate sino al 31 dicembre 2025, però l'ali-

quota di detrazione rimane intera al 110% solo per le spese sostenute fino a dicembre 2023, poi scende al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025. Per le persone fisiche proprietarie di case unifamiliari

che abbiano già presentato la Cila o avviato le formalità amministrative per la demolizione con ricostruzione al 30 settembre 2021 il **superbonus** spetta, stano alle bozze del Ddl Bilancio, sulle spese sostenute sino al 31 dicembre 2022.

Questo limite del 30 settembre, invece, non sussisterebbe per i proprietari di case unifamiliari che siano per loro l'abitazione principale e che abbiano un Isee di 25mila euro (praticamente un reddito bassissimo e zero risparmi): i lavori possono essere avviati in qualunque momento e il 110% si applicherà a tutte le spese sostenute nel corso del 2022.

Per i pannelli solari e il fotovoltaico come interventi trainati la ripartizione della detrazione in quattro rate è possibile per le spese sostenute dal 1° gennaio 2022 (senza scadenze). Il solare fotovoltaico nell'ambito del **superbonus** è prorogato al 30 giugno 2022 con tetto di spesa di 48mila euro.

La complessa questione dei prezzi, poco adeguati alle impennate dei prezzi di una serie di materie prime, viene affrontata con la promessa di emanare un decreto ministeriale con valori massimi «per talune categorie di beni» entro il 31 gennaio 2022.

Le cooperative, infine, vengono di fatto equiparate agli Iacp: la proroga vale sino al 2023 anche per loro se avranno completato il 60% dei lavori entro il 30 giugno 2023.

Sconto in fattura

La possibilità, in alternativa alla detrazione, di cedere il credito d'imposta o ottenere direttamente lo sconto in fattura dell'importo agevolato resta limi-

tato, a partire dalle spese sostenute dopo il 31 dicembre 2021, agli interventi relativi al **superbonus**.

Per il bonus facciate e quelli di recupero edilizio, antisismico ed ecobonus tradizionale scompare invece questa possibilità, quindi si torna la vecchio regime anche sotto questo profilo.

Le proroghe degli altri bonus

Confermato per altri tre anni il plotone delle altre agevolazioni legate all'edilizia. Il recupero edilizio, nelle sue varie declinazioni di manutenzione straordinaria (anche ordinaria per i condomini), restauro-risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sarà fruibile per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2024, con la detrazione del 50% e il limite di 96mila euro. Discorso analogo per i lavori antisismici e per l'ecobonus che resta al 65 per cento.

Il bonus mobili cambia un po' fisionomia, pur venendo prorogato al 31 dicembre 2024: riguarderà l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla classe A per i forni, E le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie, F per i frigoriferi e i congelatori, le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati però all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. I lavori devono essere iniziati non più tardi dell'anno precedente l'acquisto. La detrazione è del 50% su una spesa massima di 5mila euro.

Per il bonus verde c'è una proroga secca sino a tutto il 2024, senza novità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Bonus facciate al 60 per cento nel 2022, i conti vanno rifatti

Proroga e taglio

Da gennaio utilizzo solo tramite detrazione spalmata in dieci anni

Il bonus facciate diventa un rompicapo. La proroga c'è ma quasi dimezzata, perché la detrazione passa dal generoso 90% a un ben più sobrio 60% per le spese sostenute nel 2022.

Nella prima bozza della legge di Bilancio 2022 un solo comma, l'ultimo dell'articolo 8, è dedicato alla questione: in sostanza si sostituisce (con vigore dal 1° gennaio 2022, naturalmente) il periodo in cui le spese possono essere sostenute con l'anno 2022. Subito dopo, però, viene abbassata l'aliquota di detrazio-

ne, dal 90% al 60 per cento.

A differenza del **superbonus** per le villette, che beneficia della proroga a pieno regime per tutte le spese sostenute nel 2022 se è stato almeno depositata la Cila o iniziate le pratiche per la demolizione con ricostruzione entro il 30 settembre 2021, per il bonus facciate c'è una cesura netta: chi paga entro il 2021 con bonifico parlante o cede il credito beneficia del 90%, chi lo fa nel 2022 avrà il 60 per cento.

Questa scelta normativa impone però un ragionamento economico, diversificato a seconda se stiamo parlando di un condominio o di una casa unifamiliare.

In condominio l'opzione del bonus facciate con lavori per il risparmio energetico (obbligatoria quando si supera il 10% del rifacimento degli intonaci) consentiva un risparmio enorme e, con assai meno intralci burocratici, di fatto mascherava un'operazione di riqualificazione energetica seria se ben condotta.

Nel 2022, invece, con il calo della detrazione, i conti cambiano. Dove i lavori sono già iniziati, sarà giocoforza cercare di pagare il più possibile entro fine 2021 ma se resta qualcosa da saldare è meglio rassegnarsi e cambiare le aspettative (non il preventivo

condominiale, dato che i lavori sono stati votati con un regolare riparto spese che prevede la cessione del credito ma non l'esenzione dalle spese). Oppure cercare di passare al super ecobonus al 110% o all'ecobonus (confermato al 65%), adattando il progetto alle diverse esigenze per i lavori che restano da fare, considerando anche che ci sono limiti di spesa e che il passaggio al super ecobonus, con il cappotto, di fatto, comprende il rifacimento della facciata e anche i lavori negli appartamenti.

Per i proprietari di case unifamiliari il discorso è analogo ma si complica per i limiti: mentre in condominio il 110 copre praticamente tutte le spese, perché i limiti si moltiplicano per il numero delle unità immobiliari che lo compongono, nelle case unifamiliari il tetto dei 50mila euro per il super ecobonus di regola non è sufficiente e si fa ricorso ad altri bonus come quello del 50 per cento. Quindi la sparizione del bonus del 90% (per non parlare del blocco delle cessioni del credito per tutto ciò che non è **superbonus**) rende ancor più onerosa la scelta di ultimare i lavori se la spesa da saldare sono ancora molto elevate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La misura non è vincolata a un plafond e i costi non sono parametrati ai prezzi

Il quadro nella bozza del Ddl Bilancio

La proroga del **superbonus**

L'agevolazione rimane sino al 2025 ma passa dal 110% del 2023 al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025

Villette e dintorni

Per le case unifamiliari il limite attuale (spese pagate al 30 giugno 2022) si allunga al 31 dicembre 2022 ma solo se la Cila o le pratiche per la demolizione con ricostruzione sono state almeno presentate

entro il 30 settembre 2021. Se però si tratta di abitazione principale e l'Isee è inferiore a 25mila non c'è questo imite

I vecchi bonus

L'agevolazione per recupero edilizio, ecobonus e sismabonus "vecchia maniera", bonus arredi e bonus verde è prorogata al 31 dicembre 2024. Sparisce però la possibilità di cessione dei crediti d'imposta e sconto in fattura



Primo Piano

Manovra 2022 — I bonus



CASE SINGOLE

Per il super ecobonus c'è tempo fino al 31 dicembre 2022 per le abitazioni principali di cittadini a basso reddito, con Isee fino a 25mila euro

TAGLIO NETTO

Per il bonus facciate una cesura netta: chi paga o cede il credito entro il 2021 beneficia del 90 per cento, chi lo fa nel 2022 avrà solo il 60



IMAGOECONOMICA

Décalage. Il **superbonus** passerà dall'attuale 110% al 65% nel 2025