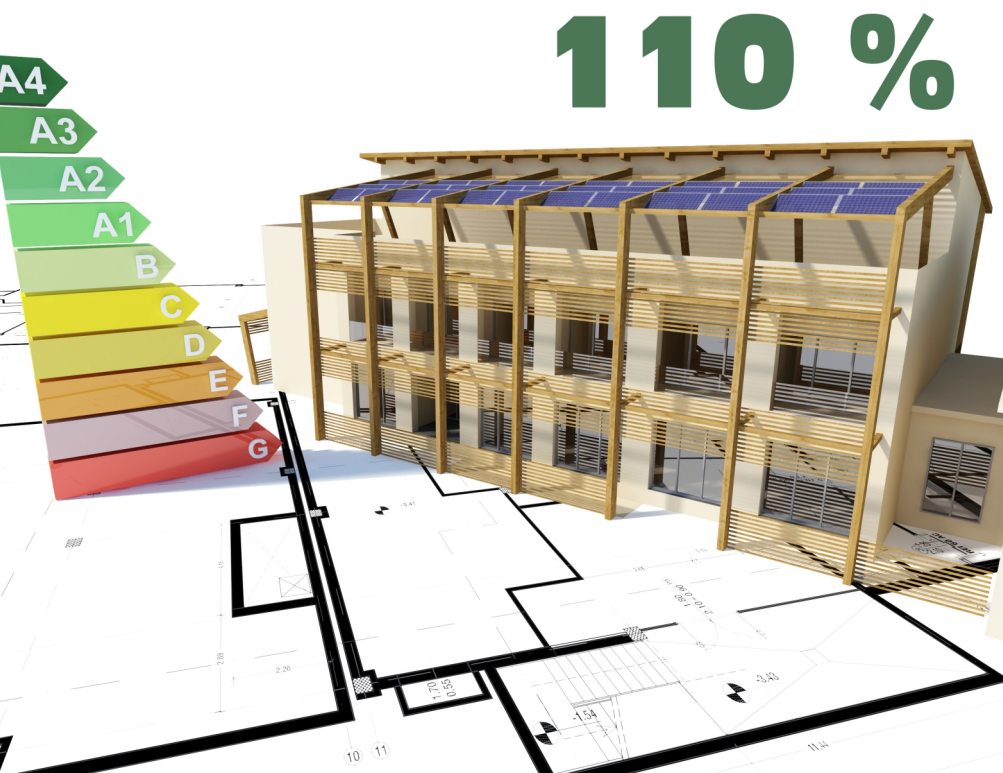


Superbonus e bonus casa, la mappa delle novità 2022: regole, scadenze, vantaggi



Con l'approvazione della Legge di Bilancio, per famiglie e imprese è ora possibile sfruttare i vari bonus per la casa con un quadro di regole certe e tempistiche definite. La Manovra ha apportato infatti modifiche sostanziali alle agevolazioni per i lavori per la casa specialmente per quanto riguarda il Superbonus al 110%. Vediamo quindi cosa è bene sapere per il 2022: dall'Ecobonus al Bonus facciate (rivisto) passando per il Sismabonus base e quello «super».

Le tempistiche del Superbonus

Il disegno di Legge di Bilancio 2022 interviene sul quadro dei bonus per la casa in termini di durata ed entità del vantaggio fiscale. L'agevolazione del 110%, ad esempio, per i condomini

resterà in vigore fino a tutto il 2023; nel 2024 l'aliquota scenderà al 70% e al 65% per il 2025. Al momento non è prevista nessuna proroga al 2026. Stesse scadenze per gli edifici plurifamiliari aventi tutti la medesima proprietà e per le Onlus, le organizzazioni di volontariato e le associazioni di promozione sociale (Aps). Per quanto riguarda invece le case indipendenti, le villette per intenderci, i lavori vanno terminati entro il 31 dicembre 2022 ma al 30 giugno deve risultare effettuato (ovvero pagato) il 30% dei lavori. Niente sconto quindi a partire dal 2023.

Il bonus facciate «sfuma» nel tempo

Proroga in legge di Bilancio anche per il Bonus facciate ma con importanti

modifiche. Nel 2022 la detrazione scende dal 90% del 2021 al 60%, come previsto dal testo della Manovra. Confermate invece le regole vigenti: le spese sono agevolate per interventi di pulizia o tinteggiatura finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti in zona A e B. Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate, la zona A riguarda «le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi».

In zona B invece «le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A). Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 per cento (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 m³/m²».

Ecobonus fino al 2024

Sopravvive l'Ecobonus, già in vigore dagli anni precedenti. Nel dettaglio la detrazione per la riqualificazione energetica degli edifici è prorogata fino al 31 dicembre 2024.

La novità è che salta l'obbligo di asseverazione per gli importi fino a 10 mila euro. La proroga dell'incentivo — ordinario al 50 o 65%, per le parti comuni al 70-75% o dell'80-85% in caso di opere finalizzate alla riduzione del rischio sismico — è garantito sotto forma di detrazione fiscale in dieci anni e nasce con l'intento di migliorare l'efficienza energetica degli edifici.

Bonus ristrutturazioni

Rinnovato anche il Bonus ristrutturazioni che consiste in una detrazione dall'Irpef del 50% delle spese sostenute, fino a 96 mila per unità immobiliare. La detrazione deve essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo, nell'anno in cui è sostenuta la spesa e in quelli successivi.

Come ricorda EdilPortale, la detrazione d'imposta del 50% «non è cumulabile con altre agevolazioni previste per gli stessi interventi (come, ad esempio, la detrazione del 65% per l'efficientamento energetico degli edifici».

Sismabonus «base» fino al 2024

Resta fino al 31 dicembre 2024 anche il Sismabonus per le case ubicate nelle zone sismiche 1, 2 e 3.

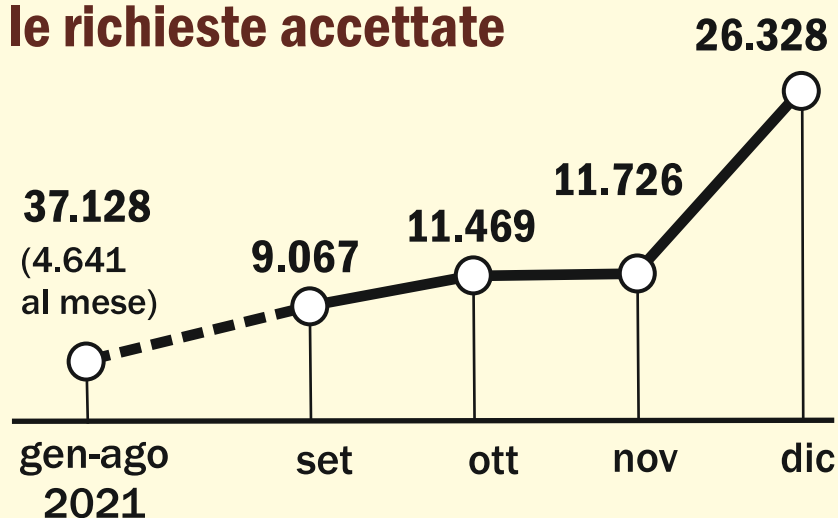
L'agevolazione nella sua versione base consiste in una detrazione Irpef e/o Ires del 50%. Detrazione che viene calcolata su un ammontare massimo di 96.000 euro all'anno per unità immobiliare e che deve essere suddivisa in cinque quote annuali di pari importo. Si ricorda che la detrazione è più elevata (dal 70% all'80%) quando grazie agli interventi si ottiene la riduzione del rischio sismico di 1 o 2 classi.

La detrazione sale anche nel caso in cui i lavori siano stati realizzati su parti comuni di edifici condominiali. In questo caso si va dall'80% all'85%.

Super sismabonus, le scadenze e le regole 2022

Decalage invece per il Super Sismabonus o Sismabonus 110%. L'agevolazione è stata prorogata con calendario a sé e occorre sapere che dal 2024 l'aliquota scende. La

Bonus 110% le richieste accettate



scadenza per la detrazione del 110% è fissata al 31 dicembre 2023 poi si abbassa e passa al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025. In particolare, spiegano da Confcommercio: «Gli interventi realizzati per ridurre il rischio sismico, eseguiti nell'arco temporale 1 luglio 2020 - 30 giugno 2022 (periodo che si estende al 31 dicembre 2022 per coloro che al 30 giugno 2022 hanno realizzato il 60% dei lavori), hanno diritto ad una detrazione fiscale potenziata al 110% delle spese sostenute».

La detrazione, solo in questo caso, elimina la premialità per il salto di classe sismica, requisito necessario per avere accesso alla misura fiscale base. «Una delle differenze con il Sismabonus è proprio l'introduzione della possibilità di indicare con la richiesta di agevolazione "nessun salto di classe", aggiungono. Resta però l'obbligo di eseguire gli

interventi su immobili collocati in una delle zone a rischio sismico 1, 2 o 3.

Bonus verde

Prorogato fino al 31 dicembre 2024 anche il bonus verde del 36%, con tetto di 5 mila euro ad appartamento. L'agevolazione riguarda la sistemazione del verde di aree scoperte di immobili privati a uso abitativo, di pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e pozzi, e per realizzare coperture a verde e giardini pensili.

Spetta anche per gli interventi sulle parti comuni esterne degli edifici condominiali, con un tetto di 5 mila euro per immobile.

**Per ulteriori approfondimenti consultare i siti:
dell'Agenzia delle Entrate
e dell'Edilportale.com**