



Studio De Gregorio

COMMERCIALISTI E REVISORI LEGALI
www.studiodegregorio.info

Alla c.a.

Egr. Sigg.

CLIENTI IN INDIRIZZO

4 MARZO 2022

CIRCOLARE CLIENTI 2022 NR. 2

OGGETTO: DETRAZIONI “EDILIZIE”: CHIARIMENTI TELEFISCO 2022

PREMESSA

Nel corso di Telefisco 2022, l'Agenzia delle Entrate ha fornito alcuni chiarimenti in merito alle **detrazioni per interventi “edilizi”** soffermandosi, in particolare, sul **bonus facciate**, sul **superbonus 110%** e sugli **interventi volti al superamento delle barriere architettoniche**.

1. BONUS FACCIATE

Anzitutto, con riguardo al **bonus facciate**, nel caso di interventi **sia influenti che non influenti dal punto di vista termico**, **non operano le esclusioni dagli obblighi di apposizione del visto di conformità e attestazione di congruità delle spese**.

La Legge 234/2021 espone chiaramente che, **ai fini dei bonus edilizi diversi dal superbonus**, sono **esclusi** dagli obblighi di apposizione del **visto di conformità** e di **attestazione di congruità** delle spese, in caso di **opzione per la cessione della detrazione** o per lo **sconto sul corrispettivo**, gli interventi classificati come attività di edilizia libera e gli interventi di importo complessivo non superiore a 10.000 euro, **fatta eccezione per quelli che beneficiano del bonus facciate**.

2. SUPERBONUS DEL 110% - CALCOLO DELLA PERCENTUALE DI COMPLETAMENTO AI FINI DELLA PROROGA

Le spese per interventi agevolati con il superbonus possono dare luogo all'esercizio delle opzioni **solo a lavori ultimati oppure**, prima della loro ultimazione, solo sulla base di **stati di avanzamento lavori**, nel numero massimo di due, ciascuno dei quali corrispondente ad una percentuale di completamento dei lavori non inferiore al 30%.

L'applicazione del superbonus presuppone inevitabilmente l'effettuazione degli **interventi “trainanti” di efficienza energetica e/o degli interventi “trainanti” di riduzione del rischio sismico**.



Via Buniva, 63 (Galleria del Cinema)
10064 Pinerolo (TO)



Corso Vinzaglio, 2
10121 Torino (TO)



Via delle Sette Chiese, 138 (Primo piano)
00145 Roma (RM)



Studio De Gregorio

COMMERCIALISTI E REVISORI LEGALI
www.studiodegregorio.info

In presenza di capitolati d'appalto che contemplano interventi sia di efficienza energetica, sia di riduzione del rischio sismico, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito **che la verifica del superamento della soglia di completamento del 30% dei lavori complessivi**, ai fini della "validità" del SAL dell'ottica dell'esercizio delle opzioni, **può essere fatta in modo disgiunto, separando di fatto i due ambiti di intervento.**

Diversamente, sempre con riguardo al **superbonus del 110%**, per verificare la **possibilità di fruire della finestra temporale agevolata più ampia** rispetto a quella "base" del 30.06.2022, nei casi in cui viene **prevista una proroga del termine subordinatamente al raggiungimento di una determinata percentuale di completamento dell'intervento complessivo entro una determinata data precedente**, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che la verifica del requisito del superamento della richiesta percentuale di completamento dell'intervento complessivo va effettuata avendo **riguardo all'intero intervento e non soltanto alla sua parte che rientra nell'ambito di applicazione del superbonus.**

3. ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE – LIMITE MASSIMO DI SPESA DETRAIBILE

Per gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche **che rientrano tra quelli "trainati", ove effettuati congiuntamente agli interventi trainanti di riqualificazione energetica o antisismici, il limite massimo di spesa è di 96.000 euro per ogni unità abitativa** comprensiva delle sue pertinenze, anche se accatastate separatamente.

Per gli interventi sulle **parti comuni** degli edifici, le relative **spese**, essendo oggetto di un'autonoma previsione agevolativa, **vanno considerate in modo autonomo ai fini dell'individuazione del limite di spesa ammesso alla detrazione.** Se l'intervento di abbattimento delle barriere architettoniche è "trainato" da un intervento antisismico, il limite di 96.000 euro va complessivamente considerato tenendo conto anche delle spese sostenute per tale intervento antisismico.

4. SUPERBONUS DEL 110% NEL 730 PRECOMPILATO – VISTO DI CONFORMITA' NON NECESSARIO

Nel caso in cui un contribuente **detragga il superbonus del 110% nel modello 730 precompilato** e modifichi i dati in esso contenuti, l'Agenzia delle Entrate ha precisato **che non è necessario richiedere il visto di conformità.**



Via Buniva, 63 (Galleria del Cinema)
10064 Pinerolo (TO)



Corso Vinzaglio, 2
10121 Torino (TO)



Via delle Sette Chiese, 138 (Primo piano)
00145 Roma (RM)

5. SUPERBONUS DEL 110% NEL MODELLO REDDITI – VISTO DI CONFORMITA' DETRAIBILE

Ai fini del superbonus del 110%, in caso di **fruizione diretta nella propria dichiarazione dei redditi**, è **necessario richiedere il visto di conformità**, fatta salva l'ipotesi in cui la dichiarazione sia presentata *“direttamente dal contribuente all'Agenzia delle Entrate, ovvero tramite il sostituto d'imposta che presta l'assistenza fiscale”*. Resta fermo che **il visto di conformità sull'intera dichiarazione è necessario nei casi normativamente previsti**.

6. ASSEVERAZIONE DI CONGRUITÀ DELLE SPESE – PREZZARI DEI

Ai fini dell'opzione per la **cessione del credito o per lo sconto sul corrispettivo**, il D.L. 157/2021 prevede **per la generalità delle detrazioni “edilizie”, oltre all'obbligo del visto di conformità, che i tecnici abilitati asseverino la congruità dei prezzi**.

Ai fini di tale asseverazione, **occorre fare riferimento**, oltre ai **prezzari individuati** dal DM 6.8.2020 “Requisiti”, anche ai **valori massimi stabiliti**, per talune categorie di beni, con decreto del ministro della Transizione ecologica del 14.02.2022.

I prezzari individuati con il DM “Requisiti” per gli interventi di efficientamento energetico sono applicabili anche:

- per gli interventi antisismici;
- per gli interventi che beneficiano del bonus facciate;
- per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Si resta a disposizione per ogni chiarimento.

Cordiali saluti

p. Studio DE GREGORIO COMM. ASS.TI
(dott. Alberto DE GREGORIO)

