LEGGE DI BILANCIO 2022

Interventi modificativi alla disciplina dei Bonus in edilizia

Quesiti

1. ESENZIONE DA ASSEVERAZIONE/VISTO IN PRESENZA DI INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA OVVERO DI IMPORTO COMPLESSIVO NON SUPERIORE A 10.000 EURO

L'articolo 121, c. 1-ter, D.L. 34/2020, prevede l'obbligo di apposizione del visto di conformità e di asseverazione della congruità delle spese nel caso di opzione per sconto/cessione delle detrazioni "ordinarie" indicate nel comma 2 del medesimo articolo. Prevede, inoltre, che "Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano alle opere già classificate come attività di edilizia libera (…) e agli interventi di importo complessivo non superiore a 10.000 euro, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio, fatta eccezione per gli interventi di cui all'articolo 1, comma 219, della legge 27 dicembre 2019, n. 160".
Nel precisare che l'obbligo è stato introdotto con decorrenza 12 novembre 2021 (per effetto del D.L. 157/2021) e che l'esonero per l'edilizia libera ed interventi diversi non superiori a 10.000 euro è stato introdotto dal 1° gennaio 2022, si richiedono i seguenti chiarimenti.

1.1 Decorrenza degli effetti della nuova disposizione, contenuta nell'art. 121, c. 1-ter, D.L. 34/2020

La disciplina che esenta dall'obbligo di asseverazione/visto gli interventi di edilizia libera ovvero di importo complessivo non superiore a 10.000 euro è entrata in vigore dal 1° gennaio 2022. In relazione alle fatture emesse dal 12 novembre 2021 recanti l'indicazione dello sconto in fattura ovvero per le quali è intervenuta la cessione del credito è necessario, in linea generale, per poter procedere all'invio della Comunicazione per l'opzione per sconto/cessione, che il contribuente acquisisca asseverazione/visto. Si chiede conferma che, **in presenza dei nuovi requisiti che esentano dall'obbligo di asseverazione/visto, le Comunicazioni di opzione per sconto/cessione effettuate dal 1° gennaio 2022 siano validamente presentate, in assenza di visto e asseverazione, anche se relative a fatture con data di emissione compresa fra il 12 novembre 2021 ed il 31 dicembre 2021,** nella considerazione che la decorrenza della nuova formulazione della disposizione di cui all'articolo 121, c. 1-ter (così come modificata dalla legge di Bilancio) faccia riferimento alla data di trasmissione/presentazione della Comunicazione, come chiarito nella circolare n. 16/E/2021 relativamente all'applicazione del D.L. "antifrode" (D.L. 157/2021, trasfuso nella legge di Bilancio 2022). In pratica tutte le comunicazioni di cessione trasmesse a partire dal 1° gennaio 2022, in presenza dei due requisiti introdotti (interventi di edilizia libera ed interventi diversi di importo non superiore ad euro 10.000) saranno esentate dall'apposizione

del visto di conformità e dell'asseverazione di congruità delle spese, a prescindere dalla data riportata sulle fatture, dei relativi pagamenti e dalle date di esecuzione dei suddetti interventi.
Una diversa interpretazione che "leghi" l'obbligo dell'asseverazione e del visto alla data di emissione della fattura se la stessa riporta l'applicazione dello sconto ovvero alla data di conclusione del contratto di cessione del credito, determinerebbe ulteriori elementi di complicazione (necessità di distinguere le situazioni per le Comunicazioni inviate dal 1° gennaio 2022) vanificando, in parte, la semplificazione che il legislatore ha inteso introdurre e le aspettative delle imprese che alla luce dell'ipotesi di semplificazione ventilata in sede di dibattito parlamentare hanno rinviato al 1° gennaio 2022 la trasmissione delle comunicazioni confidando nell'intervento legislativo.

1.2 Chiarimenti in merito alle modalità di determinazione del limite dei 10.000 euro per interventi sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni

La norma prevede che asseverazione/visto non siano necessari in relazione "agli interventi di importo complessivo non superiore a 10.000 euro". Sorgono dubbi in merito alla verifica del citato limite.
Considerato che la finalità della nuova disciplina è quella di esonerare da asseverazione/visto gli interventi agevolati di importo limitato, si ritiene che al fine di verificare il citato limite (10.000 euro) occorra aver riguardo **alla totalità dei soli interventi agevolati che possono formare oggetto di sconto/cessione**.
La norma precisa, inoltre, che il citato limite va riferito ai lavori eseguiti sulle singole unità immobiliari ovvero sulle parti comuni dell'edificio. Alla luce di tale precisazione, si chiede conferma che in presenza di interventi realizzati su più unità immobiliari **la verifica del citato limite debba essere condotta in relazione ad ogni unità immobiliare**. A titolo esemplificativo, se Tizio effettua interventi agevolabili, diversi da quelli di edilizia libera, su due unità immobiliari A e B, rispettivamente per 9.000 euro e 11.000 euro, ai fini dell'opzione per lo sconto in fattura/cessione, dovrà far asseverare/vistare solo quelli relativi all'immobile B in quanto di importo superiore a 10.000 euro. Nel caso in cui, invece, Tizio abbia spese relative ad una unità immobiliare di sua proprietà pari ad euro 8.000 ed altri 2.000 euro per spese riferibili alla sua quota parte per interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio di cui è condomino la cui spesa totale è superiore a 10.000 euro, non dovrà far asseverare/vistare la spesa di 8.000 euro mentre la comunicazione relativa all'opzione per sconto/cessione della spesa di 2.000 euro andrà asseverata/vistata in quanto l'intervento sulle parti comuni è di importo superiore al limite di 10.000 euro.

1.3 Invio delle Comunicazioni per le quali non è obbligatoria asseverazione/visto

Si chiede conferma che l'invio delle citate Comunicazioni, prive di visto, possa essere effettuato direttamente dal contribuente o da un intermediario delegato. Il **contribuente** con la sottoscrizione della Comunicazione e senza alcun ulteriore adempimento, **attesterà che gli interventi rientrano fra quelli di edilizia libera ovvero che sono di importo complessivo non superiori a 10.000 euro**. Ciò anche in considerazione del necessario aggiornamento del Modello di opzione in cui dovrà essere prevista apposita casella riferibile alle nuove casistiche di esenzione da visto ed asseverazione, introdotte con la legge di Bilancio 2022. Viene in tal modo confermato quanto già (come da prassi consolidata, da ultimo con la circolare nr. 7/E del 2021) precisato dall'amministrazione finanziaria la quale consente al contribuente di rendere all'intermediario una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con la quale attesta che ha eseguito lavori di "ristrutturazione" rientranti nelle fattispecie detraibili……. … per i quali non è previsto il rilascio di alcun titolo abilitativo. Tale possibilità è stata introdotta dal Provvedimento

del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 2 novembre 2011, n. 149646. Si ricorda che, con la sopra citata circolare viene precisato quanto segue: *"Tra i documenti che i contribuenti devono conservare e presentare per la fruizione delle detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio, individuati con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 2 novembre 2011, n. 149646, sono comprese le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessione, autorizzazione o comunicazione di inizio lavori). Solo nel caso in cui la normativa edilizia applicabile non preveda alcun titolo abilitativo per la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio agevolati dalla normativa fiscale, è richiesta la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47 del DPR n. 445 del 2000, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi di ristrutturazione edilizia posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa edilizia vigente (Circolare 01.06.2012 n. 19/E, risposta 1.5)".*

1.4 Detraibilità dei costi di asseverazione/visto

La legge di Bilancio 2022 ha previsto che i costi relativi ad asseverazioni/visto sono detraibili sulla base dell'aliquota prevista per le singole detrazioni. La disposizione è stata inserita nell'articolo 121, comma 1-ter, D.L. 34/2020.

Si chiede conferma che i citati costi:

- scaturenti dall'obbligo introdotto a decorrere dal 12 novembre 2021 a seguito dell'emanazione del D.L. n. 157/2021, siano detraibili anche se sostenuti nel corso del 2021, attribuendo alla norma carattere interpretativo ed evitando, pertanto, sperequazioni rispetto al trattamento riservato ad analoghi oneri in relazione ai superbonus ed ai medesimi riferibili a spese sostenute dal 1° gennaio 2022 per gli interventi del comma 2 dello stesso articolo 121.
- possano formare oggetto di opzione per lo sconto/cessione, analogamente a quanto già avviene per il superbonus.

2. PROROGA SUPERBONUS PER INTERVENTI SU EDIFICI UNIFAMILIARI

Il nuovo comma 8-bis dell'art. 119 del D.L. n. 34/2020 prevede un più ampio periodo di fruibilità dell'agevolazione per le persone fisiche, relativamente alle spese sostenute sino al 31 dicembre 2022 a condizione che entro il 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori pari almeno al 30% "dell'intervento complessivo", nonché per gli IACP, relativamente alle spese sostenute sino al 31 dicembre 2023 a condizione che entro il 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori pari almeno al 60% "dell'intervento complessivo".

2.1 Modalità di calcolo del 30% o del 60% dei lavori effettuati

Si chiede su quale importo di lavori debbano essere verificate le percentuali del 30% e 60%.

In particolare, se la citata percentuale debba essere commisurata:

A. al totale dei soli lavori agevolabili nella misura del 110% ed in caso di più lavori agevolabili al 110% al totale riferibile alla singola tipologia o al totale complessivo;
B. ovvero al totale dei lavori agevolabili anche aventi intensità di detrazione diversa dal 110%;
C. ovvero all'intervento complessivamente considerato riconfermando, quindi, i contenuti della risposta ad interpello n. 791 del 24 novembre 2021.

2.2 Verifica della soglia del 30% o del 60%

Si chiede quale **documentazione sia necessaria per comprovare il raggiungimento delle soglie**, dal momento che la norma fa riferimento a lavori "effettuati" e non è prevista la predisposizione

di una asseverazione da parte di tecnici abilitati. Al riguardo potrebbe essere sufficiente la redazione da parte del contribuente di una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante la situazione.

2.3 Determinazione della soglia del 30% o 60% in presenza di spese effettuate su più anni di imposta

Si chiede conferma che le soglie introdotte dalla legge di Bilancio vadano calcolate avendo riguardo a tutte le spese sostenute dal contribuente (adottando il criterio prescelto di cui al quesito 2.1) a prescindere dall'anno di imposta. Pertanto, ad esempio, il 30% dell'intervento complessivo sulla singola unità immobiliare alla data del 30/06/2022, dovrà tener conto anche delle spese sostenute nell'anno 2021.

3. OPZIONE PER SCONTO E CESSIONE: NUOVE FATTISPECIE

La legge di Bilancio 2022, modificando l'articolo 121, comma 2, lettera a), D.L. 34/20202, ha reso possibile l'opzione per sconto/cessione per gli interventi di recupero edilizio di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lett. d), TUIR, relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune.

3.1. Decorrenza

Si chiede se la disposizione che rende possibile l'opzione per la cessione della detrazione sopraindicata, effettuata dopo il 1° gennaio 2022, riguardi anche le spese sostenute anteriormente a tale data, come pure le rate di detrazione non ancora fruite ed indipendentemente dalla data di inizio dei lavori.