

# Gruppo di lavoro fiscaltà immobiliare

## Il punto sugli immobili

### **Le detrazioni edilizie, le scadenze di fine anno e la possibile pianificazione**

Paola AGLIETTA

Webinar del 20.10.2021

Le detrazioni edilizie, le scadenze di fine anno e la possibile pianificazione



## Detrazioni edilizie in scadenza salvo proroghe

Agevolazione	Detrazioni IRPEF/IRES	Spetta ai soggetti in regime di impresa	Scadenza
Ristrutturazioni edilizie (50%)	IRPEF	NO	31.12.2021
Bonus verde (50%)	IRPEF	NO	31.12.2021
Bonus mobili ed elettrodomestici (50%)	IRPEF	NO	31.12.2021
Risparmio energetico (50%-65%) – Superbonus 110%	IRPEF/IRES	SI	31.12.2021
Sisma bonus (50% - 70% - 75% - 80% - 85%) – Superbonus 110%	IRPEF/IRES	SI	31.12.2021
Bonus facciate (90%)	IRPEF/IRES	SI	31.12.2021
Superbonus (110%)	IRPEF/IRES	SI/NO	30.6.2022/ 31.12.2022

Le detrazioni edilizie, le scadenze di fine anno e la possibile pianificazione

## ... in scadenza salvo proroghe:



Art. 121 DL 34/2020: opzioni

Senza proroghe, nel 2022:

- Spese recupero patrimonio edilizio:
  - detrazione 36%
  - su **massimale di spesa di euro 48.000**  
(art 16-bis Tuir a regime)
- **Superbonus** fino al **30.6.2022 / 31.12.2022** e relative **opzioni** cessione credito / sconto fattura (art. 121 c. 7-bis)

## Come si verifica l'anno di competenza della detrazione

**Privati (lavori su parti private):** principio di «cassa», conta il sostenimento della spesa (= pagamento)

**Condomini (lavori su parti comuni):** principio di «cassa», conta il sostenimento della spesa (= pagamento da parte del condominio); il singolo condòmino ha diritto alla detrazione nel limite di quanto pagato in base al riparto millesimale entro il termine per la dichiarazione dei redditi).

**Imprese:** principio di «competenza», conta la realizzazione dei lavori (= lavori accettati e ultimati) indipendentemente dal pagamento. Si può fare riferimento ad un SAL intermedio.

Le detrazioni edilizie, le scadenze di fine anno e la possibile pianificazione



## Detrazione 50% recupero edilizio

Sostenimento spesa **entro 31.12.2021**

à detrazione 50% con tetto spesa euro 96.000

à Possibilità opzioni ex art. 121 DL 34/2020

NB. Rileva il pagamento della spesa, indipendentemente da allineamento con effettiva esecuzione lavori (non legata a SAL - Cfr. DRE Liguria 903-521/2021).

### Attenzione:

ü «blinda» il bonus ma espone al rischio di anticipare pagamenti (rischio contrattuale)

ü Se il lavori non vengono **successivamente terminati/eseguiti** viene meno il diritto alla detrazione.



## Ecobonus / Sismabonus

Sostenimento spesa **entro 31.12.2021**

à detrazioni e tetti spesa attualmente vigenti

à Possibilità opzioni ex art. 121 DL 34/2020

NB. Rileva il pagamento della spesa, indipendentemente da allineamento con effettiva esecuzione lavori (non legata a SAL).

### Attenzione:

- ü «blinda» il bonus ma espone al rischio di anticipare pagamenti (rischio contrattuale)
- ü Se il lavori non vengono **successivamente terminati/seguiti** viene meno il diritto alla detrazione
- ü A cavallo d'anno, detrazione spettante con **attestazione** del committente che i lavori non sono ultimati (art. 4, c. 1 quater DL 19.2.2007; applicabile anche in vigenza DM Requisiti 6.8.2020 come da Enea Faq 3 25.1.2021)
- ü A fine lavori: pratiche Enea per Ecobonus e asseverazione riduzione rischio sismico per Sismabonus

Le detrazioni edilizie, le scadenze di fine anno e la possibile pianificazione



## Bonus acquisti ristrutturazione e sismabonus acquisti

Sostenimento spesa e stipula rogito acquisto immobile:

à **entro 31.12.2021** (detrazione 50% acquisto immobile ristrutturato – art. 16-bis c. 3 Tuir)

à **Entro 30.6.2022** (super-sismabonus acquisti – art 16 c. 1-septies DL 63/2013)

Entro tali date:

à detrazioni e tetti spesa attualmente vigenti

à Possibilità opzioni ex art. 121 DL 34/2020

# Superbonus 110% - scadenze ex art. 119 DL 34/2020 attualmente in vigore

q **30.6.2022:** scadenza «generale» ex comma 1 art. 119

Vale ad esempio per interventi:

- eseguiti da persone fisiche su singole unità immobiliari («edifici unifamiliari»)
- eseguiti da persone fisiche su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari posseduti da unico proprietario o in comproprietà (soggetti comma 9 lett. a) se intervento realizzato < 60% entro 30.6.2022
- eseguiti dai soggetti art. 9 lett. d), d-bis), e): cooperative di abitazione, onlus, odv e aps, ASD e SSD.

q **31.12.2022:**

- interventi eseguiti da condomìni (soggetti comma 9 lett. a)
- interventi eseguiti da persone fisiche su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari posseduti da unico proprietario o in comproprietà (soggetti comma 9 lett. a) purché intervento realizzato al 60% entro 30.6.2022

q **30.6.2023:** Super-ecobonus (interventi trainanti c.1 e trainati c.2 DL 34/2020) per IACP e enti con stesse finalità sociali (soggetti comma 9 lett c)

à Se al 30.6.2023 intervento realizzato al 60%, scadenza fino al **31.12.2023**

**NB Trainati:** spese all'interno dell'intervallo tra inizio lavori e fine lavori.



## Superbonus 110%

Punti in attesa di soluzione:

Detrazione 2021 se spese < 30% entro 31.12.2021?



DRE Veneto 907-1595/2021: Opzioni art 121 DL34/2020 (cessione credito / sconto fattura) solo per SAL 30% nello stesso periodo di imposta

Se SAL 2021 < 30%:

Quota lavori 2021 → detrazione in Mod.Redditi-730/2022, con eventuale cessione quote residue (4/5)

→ Attenzione gestione spese sostenute fino al 31.12.2021 e relativa gestione SAL / Asseverazione

## Superbonus 110%: SAL 2021 < 30%

Soggetti che fruiscono detrazione (senza opzioni sconto fattura/cessione credito):

- à SI Asseverazione
- à No visto conformità
- à Detrazione nell'anno di sostenimento spese

Le detrazioni edilizie, le scadenze di fine anno e la possibile pianificazione



16/03/2022

## Comunicazione Spese a cura amministratore

**Entro il 16 marzo di ciascun anno**, gli amministratori di condominio comunicano all'Anagrafe tributaria i dati relativi alle spese sostenute nell'anno precedente dal condominio con riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali, nonché con riferimento all'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo delle parti comuni dell'immobile oggetto di ristrutturazione.



Nella comunicazione va segnalata la quota di spesa attribuita ai condomini e l'eventuale esercizio dell'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura.

La comunicazione deve essere effettuata utilizzando il servizio telematico Entratel o Fisconline, in relazione ai requisiti da essi posseduti per la trasmissione telematica delle dichiarazioni, utilizzando i software di controllo e di predisposizione dei file messi a disposizione gratuitamente dall'Agenzia delle Entrate.

Per la trasmissione è possibile avvalersi anche degli intermediari abilitati.