



n. 1 – 10 gennaio 2022

Circolare Fiscale

Legge di Bilancio 2022 e Decreto “Fisco-Lavoro”: le principali novità tributarie per il settore immobiliare

Gentili Associati,

con la presente circolare si fornisce una prima sintesi delle principali **novità di carattere tributario** di interesse per il **settore immobiliare** introdotte da parte della Legge n. 234 del 30 dicembre 2021 (c.d. “**Legge di Bilancio 2022**”), pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 310 del 31 dicembre 2021 (Supplemento Ordinario n. 49), e dal Decreto-Legge n. 146 del 21 ottobre 2021 (c.d. “**Decreto Fisco-Lavoro**”)¹.

Al fine di facilitare la lettura del presente documento, è stato dedicato un **paragrafo per ogni novità introdotta** e, per ciascuno di essi, è stata indicata la norma di riferimento della Legge di Bilancio 2022 o del Decreto Fisco-Lavoro.

1

1. Bonus mobili e arredi (art. 1, c. 37, L. n. 234/2021)².

La detrazione IRPEF del 50% per l’acquisto di mobili e grandi elettrodomestici viene **prorogata al 31 dicembre 2024** ma, a partire dalle spese sostenute dal 1° gennaio 2022, viene **diminuito il plafond di spesa massima** su cui calcolare la suddetta detrazione.

In particolare, per le spese sostenute a partire **dal 1° gennaio 2022 e fino al 31 dicembre 2022**, il **massimale di spesa** per la detrazione in esame viene **ridotto da € 16.000 a € 10.000**.

Invece, per le spese sostenute a partire **dal 1° gennaio 2023 e fino al 31 dicembre 2024**, il massimale di spesa **diminuisce da € 10.000 a € 5.000**.

Restano **invariate le modalità di fruizione** della detrazione fiscale in questione:

- 1) recupero in **10 quote annuali di pari importo** esclusivamente in **dichiarazione annuale dei redditi**;

¹ Il Decreto-legge n. 146 del 21 ottobre 2021 è stato convertito dalla Legge n. 215 del 17 dicembre 2021.

² Si tratta del bonus disciplinato dall’articolo 16, comma 2, del D.L. n. 63/2013.



n. 1 – 10 gennaio 2022

2) **non ammissibilità** della cessione del credito o dello sconto in fattura.

Infine, va ricordato che la detrazione in questione spetta esclusivamente nei confronti dei soggetti IRPEF al ricorrere congiunto delle seguenti condizioni:

- sostenimento di spese per l'acquisto di **mobili nuovi** e **grandi elettrodomestici nuovi di classe non inferiore alla A+ (A per i forni)** (per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica);
- connessione della suddetta spesa con **l'esecuzione di un intervento di recupero edilizio**³;
- l'intervento di recupero del patrimonio edilizio deve essere **iniziato a partire dal 1° gennaio dell'anno precedente** a quello dell'acquisto dei mobili e grandi elettrodomestici;

ESEMPIO

Per beneficiare dell'agevolazione per le spese sostenute nell'anno 2022 per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio devono essere iniziati dal 1° gennaio 2021.

- i mobili e gli elettrodomestici acquistati devono essere **finalizzati all'arredamento dell'unità immobiliare residenziale oggetto di intervento di recupero del patrimonio edilizio.**

NOTA BENE

L'acquisto di mobili o di grandi elettrodomestici è agevolabile **anche se tali beni sono destinati all'arredo di un ambiente diverso da quelli oggetto di interventi edilizi** (ad es., la ristrutturazione del bagno consente di portare in detrazione le spese per l'acquisto di un nuovo tavolo o di un frigorifero).

2. Bonus verde (art. 1, c. 38, L. n. 234/2021)⁴.

Viene **prorogata fino al 31 dicembre 2024** la **detrazione IRPEF del 36%** per le spese sostenute per la **sistemazione a verde di aree scoperte private** di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi e/o la realizzazione di coperture a verde e di

³ Trattasi degli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia su immobili abitativi nonché degli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, ancorché non rientranti nelle categorie precedenti, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza e degli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro 18 mesi dal termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.

⁴ Si tratta del bonus disciplinato dall'articolo 1, comma 12, della L. n. 205/2017.



n. 1 – 10 gennaio 2022

giardini pensili (c.d. “**bonus verde**”).

Il **plafond massimo di spesa** su cui calcolare la suddetta detrazione resta fissato in **€ 5.000 per unità immobiliare ad uso abitativo**.

Restano **invariate le modalità di fruizione** della detrazione fiscale in questione:

- 1) recupero in **10 quote annuali di pari importo** esclusivamente in **dichiarazione annuale dei redditi**;
- 2) **non ammissibilità** della cessione del credito o dello sconto in fattura.

3. **Bonus facciate (art. 1, c. 39, L. n. 234/2021)⁵.**

La detrazione fiscale prevista per le spese documentate relative agli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della **facciata esterna degli edifici** esistenti ubicati in **zona A o B** ai sensi del D.M. lavori pubblici n. 1444/1968 (c.d. “bonus facciate”) viene **prorogata fino al 31 dicembre 2022**.

Tuttavia, per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2022, **l'ammontare della detrazione spettante viene ridotto dal 90% al 60%**.

3

Per l'anno 2022 viene confermata **l'assenza di un plafond di spesa massima** su cui calcolare la detrazione fiscale.

Con riferimento alle modalità di recupero di tale detrazione si ricorda che la stessa:

- può essere fruita in **10 quote annuali di pari importo** in **dichiarazione annuale dei redditi**; oppure
- può essere oggetto di **cessione nei confronti di altri soggetti** (compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari) in cambio di denaro;
- può essere oggetto di **sconto in fattura da parte delle imprese e/o dei professionisti che hanno effettuato l'intervento**.

LE NOVITÀ INTRODOTTE DAL D.L. N. 157/2021 (C.D. DECRETO ANTI-FRODI)

Nell'ipotesi in cui il contribuente voglia recuperare il “bonus facciate” mediante **l'opzione per la**

⁵ Si tratta del bonus disciplinato dall'articolo 1, commi 219 - 223, della L. n. 160/2019.



n. 1 – 10 gennaio 2022

cessione del credito o per lo sconto in fattura è necessario produrre, a partire dallo scorso 12 novembre 2021:

- l'attestazione di congruità delle spese sostenute;
- il visto di conformità da parte di un commercialista.

Tali adempimenti sono **sempre necessari** (anche nell'ipotesi in cui l'intervento sulle facciate sia effettuato in regime di edilizia libera o l'importo dei lavori sia inferiore a € 10.000).

Inoltre e a seguito delle novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2022, **le spese per il rilascio del visto di conformità e per le asseverazioni di congruità delle spese sostenute sono fiscalmente detraibili sulla base della medesima aliquota prevista per la relativa detrazione fiscale spettante in relazione all'intervento di recupero edilizio e/o energetico.**

Qualora, invece, il contribuente voglia fruire del "bonus facciate" direttamente nella propria dichiarazione annuale dei redditi, non sarà necessario produrre né l'attestazione di congruità delle spese sostenute né il visto di conformità da parte di un commercialista.

4. Il bonus per ristrutturazioni edilizie (art. 1, c. 37, L. n. 234/2021)⁶.

La **detrazione IRPEF del 50%** spettante a fronte del sostenimento di spese per **interventi di recupero edilizio** viene **prorogata fino al 31 dicembre 2024.**

Resta invariato a € 96.000 per unità immobiliare il **plafond massimo di spesa** su cui calcolare la suddetta detrazione.

Con riferimento alle modalità di recupero di tale detrazione si ricorda che la stessa:

- può essere fruita in **10 quote annuali di pari importo** in **dichiarazione annuale dei redditi**; oppure
- può essere oggetto di **cessione nei confronti di altri soggetti** (compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari) in cambio di denaro;
- può essere oggetto di **sconto in fattura da parte delle imprese e/o dei professionisti che hanno effettuato l'intervento.**

LE NOVITÀ INTRODOTTE DAL D.L. N. 157/2021 (C.D. DECRETO ANTI-FRODI)

Come regola generale, nell'ipotesi in cui il contribuente voglia recuperare il "bonus per ristrutturazioni edilizie" mediante **l'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura** è necessario produrre, a partire dallo scorso 12 novembre 2021:

- l'attestazione di congruità delle spese sostenute;

⁶ Si tratta del bonus disciplinato dall'articolo 16-bis del d.P.R. n. 917/86.



n. 1 – 10 gennaio 2022

- il visto di conformità da parte di un commercialista.

L'attestazione di congruità e il visto di conformità **non sono tuttavia necessarie nei seguenti casi:**

- **interventi** eseguiti **in edilizia libera** (indipendentemente dall'importo dei lavori); oppure

- **interventi di importo complessivo non superiore a € 10.000 euro**, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio.

Inoltre e a seguito delle novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2022, **le spese per il rilascio del visto di conformità e per le asseverazioni di congruità delle spese sostenute sono fiscalmente detraibili sulla base della medesima aliquota prevista per la relativa detrazione fiscale spettante in relazione all'intervento di recupero edilizio e/o energetico.**

Qualora, invece, il contribuente voglia fruire del "bonus per ristrutturazioni edilizie" direttamente nella propria dichiarazione annuale dei redditi, non sarà necessario produrre né l'attestazione di congruità delle spese sostenute né il visto di conformità da parte di un commercialista.

5. L'Ecobonus (art. 1, c. 37, L. n. 234/2021)⁷.

Gli **incentivi fiscali per la riqualificazione energetica** (c.d. "Ecobonus") sono **prorogati al 31 dicembre 2024**; si tratta delle detrazioni fiscali del 50%/65%, delle detrazioni del 70%/75% (c.d. "ecobonus parti comuni") e delle detrazioni dell'80%/85% (c.d. "eco-sismabonus parti comuni").

Restano **invariati** rispetto al 31 dicembre 2021 **i tetti di spesa massima** su cui calcolare la suddetta detrazione previsti per ciascuna tipologia di intervento. 5

Con riferimento alle modalità di recupero di tale detrazione si ricorda che la stessa:

- può essere fruita in **10 quote annuali di pari importo** in **dichiarazione annuale dei redditi**; oppure
- può essere oggetto di **cessione nei confronti di altri soggetti** (compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari) in cambio di denaro;
- può essere oggetto di **sconto in fattura da parte delle imprese e/o dei professionisti che hanno effettuato l'intervento.**

LE NOVITÀ INTRODOTTE DAL D.L. N. 157/2021 (C.D. DECRETO ANTI-FRODI)

Come regola generale, nell'ipotesi in cui il contribuente voglia recuperare il c.d. "Ecobonus" mediante **l'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura** è necessario produrre, a partire dallo scorso 12 novembre 2021:

⁷ Si tratta del bonus disciplinato dall'articolo 14 del D.L. n. 63/2013.



n. 1 – 10 gennaio 2022

- l'attestazione di congruità delle spese sostenute;
- il visto di conformità da parte di un commercialista.

L'attestazione di congruità e il visto di conformità **non sono tuttavia necessarie nei seguenti casi:**

- **interventi** eseguiti **in edilizia libera** (indipendentemente dall'importo dei lavori); oppure
- **interventi di importo complessivo non superiore a € 10.000 euro**, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio.

Inoltre e a seguito delle novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2022, **le spese per il rilascio del visto di conformità e per le asseverazioni di congruità delle spese sostenute sono fiscalmente detraibili sulla base della medesima aliquota prevista per la relativa detrazione fiscale spettante in relazione all'intervento di recupero edilizio e/o energetico.**

Qualora, invece, il contribuente voglia fruire del c.d. "Ecobonus" direttamente nella propria dichiarazione annuale dei redditi, non sarà necessario produrre né l'attestazione di congruità delle spese sostenute né il visto di conformità da parte di un commercialista.

6. Il Sismabonus (art. 1, c. 37, L. n. 234/2021)⁸.

Il c.d. "Sismabonus" viene **prorogato fino al 31 dicembre 2024** in tutte le sue articolazioni (detrazione del 50%, del 70%/80% e del 75%/85%), **incluso il c.d. "sismabonus acquisti"**.

Con riferimento alle modalità di recupero di tale detrazione si ricorda che la stessa:

- può essere fruita in **10 quote annuali di pari importo** in **dichiarazione annuale dei redditi**; oppure
- può essere oggetto di **cessione nei confronti di altri soggetti** (compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari) in cambio di denaro;
- può essere oggetto di **sconto in fattura da parte delle imprese e/o dei professionisti che hanno effettuato l'intervento.**

LE NOVITÀ INTRODOTTE DAL D.L. N. 157/2021 (C.D. DECRETO ANTI-FRODI)

Come regola generale, nell'ipotesi in cui il contribuente voglia recuperare il c.d. "Sismabonus" mediante **l'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura** è necessario produrre, a partire dallo scorso 12 novembre 2021:

- l'attestazione di congruità delle spese sostenute;
- il visto di conformità da parte di un commercialista.

L'attestazione di congruità e il visto di conformità **non sono tuttavia necessarie nei seguenti casi:**

- **interventi** eseguiti **in edilizia libera** (indipendentemente dall'importo dei lavori); oppure

⁸ Si tratta del bonus disciplinato dall'articolo 16, commi 1-bis – 1-septies, del D.L. n. 63/2013.



n. 1 – 10 gennaio 2022

- **interventi di importo complessivo non superiore a € 10.000 euro**, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio. Inoltre e a seguito delle novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2022, **le spese per il rilascio del visto di conformità e per le asseverazioni di congruità delle spese sostenute sono fiscalmente detraibili sulla base della medesima aliquota prevista per la relativa detrazione fiscale spettante in relazione all'intervento di recupero edilizio e/o energetico.**

Qualora, invece, il contribuente voglia fruire del c.d. "Sismabonus" direttamente nella propria dichiarazione annuale dei redditi, non sarà necessario produrre né l'attestazione di congruità delle spese sostenute né il visto di conformità da parte di un commercialista.

7. Le novità sul Superbonus 110% (art. 1, c. 28, L. n. 234/2021)⁹.

Per quel che concerne il c.d. "Superbonus 110%" vanno evidenziate le seguenti proroghe:

- a) per gli interventi effettuati da **condomìni**, da **persone fisiche che possiedono per intero l'edificio oggetto degli interventi** (il quale può essere composto al massimo da 4 unità immobiliari), da persone fisiche su unità immobiliari site all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio interamente posseduto oggetto degli interventi di cui al punto precedente (c.d. "**interventi trainati**"), da Onlus, OdV¹⁰ o APS¹¹ ⇒ **proroga al 31 dicembre 2025**, con aliquota del:
- **110%** per le spese sostenute **fino al 31 dicembre 2023**;
 - **70%** per le spese sostenute **dal 1° gennaio 2024 fino al 31 dicembre 2024**;
 - **65%** per le spese sostenute **dal 1° gennaio 2025 fino al 31 dicembre 2025**;
- b) per gli interventi effettuati da **IACP**¹² ed "enti equivalenti" (compresi quelli effettuati da persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso edificio) e dalle cooperative edilizie a proprietà indivisa ⇒ **proroga al 31 dicembre 2023**, a condizione che alla data del **30 giugno 2023** siano stati **effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo**;
- c) per gli interventi effettuati da **persone fisiche su edifici unifamiliari, unità immobiliari "indipendenti e autonome"**, o comunque unità immobiliari non ubicate in edifici sulle cui parti comuni stanno venendo effettuati interventi "trainanti" ai fini del Superbonus 110% ⇒ **proroga al 31 dicembre 2022** a condizione che alla data del **30 giugno 2022** siano stati **effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo**.

⁹ Si tratta dell'agevolazione disciplinata dall'articolo 119 del D.L. n. 34/2020.

¹⁰ Organizzazioni di volontariato.

¹¹ Associazioni di promozione sociale.

¹² Istituti Autonomi Case Popolari.



n. 1 – 10 gennaio 2022

Inoltre:

- viene prevista **l'obbligatorietà del visto di conformità anche nel caso di fruizione del Superbonus 110% in dichiarazione dei redditi** (sotto forma di detrazione fiscale)¹³, salvo il caso in cui la dichiarazione venga **presentata dal contribuente sulla base di quella "precompilata"** dall'Agenzia delle Entrate oppure per il **tramite del sostituto d'imposta che gli presta assistenza fiscale**;
- viene introdotto un rinvio ad un apposito **decreto del Ministro della transizione ecologica**, da emanarsi **entro il 9 febbraio 2022**, al quale è demandato il compito di stabilire, "per talune tipologie di beni", i **valori massimi stabiliti ai fini dell'attestazione di congruità delle spese sostenute**;
- viene specificato che i **prezzari individuati dal D.M. 6 agosto 2020** (c.d. "Decreto Requisiti") (prezzari regionali e prezzari DEI) possono essere **applicati** anche ai fini del rilascio dell'attestazione di congruità sulle spese sostenute per **interventi di riduzione del rischio sismico** (agevolate con il Superbonus 110% o con il Sismabonus ordinario), nonché per quelle sostenute per interventi di **rifacimento delle facciate esterne** (agevolate con il c.d. "bonus facciate") e per quelle sostenute per **interventi di recupero del patrimonio edilizio** (agevolate con la detrazione IRPEF del 50%).

8

8. Bonus per colonnine di ricarica dei veicoli elettrici¹⁴.

Il c.d. "bonus colonnine per la ricarica di veicoli elettrici" **non è stato prorogato oltre il 31 dicembre 2021**.

Pertanto, per le spese sostenute a partire **dal 1° gennaio 2022**, sarà possibile usufruire della detrazione fiscale in questione **solo se l'intervento sia "trainato" nel c.d. "Superbonus 110%"**.

9. Cessione del credito e sconto in fattura per gli interventi edilizi ed energetici¹⁵.

A seguito delle modifiche apportate dalla Legge di Bilancio 2022, le opzioni per lo **sconto in fattura** o per la **cessione del credito** relative ai **bonus edilizi ed energetici** vengono **prorogate di pari passi con le relative detrazioni fiscali** (quindi, in linea generale, **fino al 31 dicembre 2024** e, con riferimento al **c.d. "bonus facciate", fino al 31 dicembre 2022**).

¹³ In precedenza, il visto di conformità era necessario - nell'ambito del Superbonus 110% - esclusivamente nel caso di opzione per lo sconto in fattura o di cessione del credito di cui all'articolo 121 del D.L. n. 34/2020.

¹⁴ Si tratta dell'agevolazione disciplinata dall'articolo 16-ter del D.L. n. 63/2013.

¹⁵ Si tratta delle disposizioni contenute nell'articolo 121 del D.L. n. 34/2020.



n. 1 – 10 gennaio 2022

Inoltre, viene **ampliato il novero delle detrazioni “edilizie” per le quali è possibile esercitare le predette opzioni**, a seguito dell’inserimento tra gli interventi “cedibili” o “scontabili” dei seguenti interventi:

- la nuova detrazione per **la rimozione delle barriere architettoniche**¹⁶;
- la detrazione spettante per la **realizzazione di box auto pertinenziali**.

Infine, in attuazione delle disposizioni di cui al D.L. n. 157/2021:

- viene previsto, come regola generale, l’obbligo di **accompagnare l’esercizio dell’opzione** dello sconto in fattura o della cessione del credito con un’**attestazione di congruità delle spese** e un **visto di conformità** dei dati della documentazione che attesta la spettanza del beneficio;
- in deroga a tale ultima previsione, la nuova normativa prevede (a) per gli **interventi classificati come attività di edilizia libera** (indipendentemente dall’importo) e (b) per gli **interventi di importo complessivo non superiore a € 10.000**, la **non obbligatorietà** dell’attestazione di congruità delle spese e del visto di conformità dei dati;
- viene espressamente previsto che, **indipendentemente dalla realizzazione dei lavori in regime di edilizia libera e/o dall’importo complessivo delle spese**, per le opzioni di sconto in fattura o di cessione del credito relative al **c.d. “bonus facciate” è sempre obbligatoria l’attestazione di congruità delle spese e il visto di conformità**;
- viene stabilita la **detraibilità delle spese** sostenute per il **rilascio del visto di conformità dei dati** e dell’**attestazione di congruità delle spese** oggetto delle opzioni, sulla base della medesima aliquota prevista per la relativa detrazione fiscale spettante in relazione all’intervento di recupero edilizio e/o energetico.

10. Nuova detrazione per le barriere architettoniche (art. 1, c. 42, L. n. 234/2021).

A partire **dal 1° gennaio 2022** viene introdotto un **bonus edilizio specifico** destinato ad incentivare gli interventi di **eliminazione delle barriere architettoniche**.

In particolare, relativamente alle **spese documentate sostenute nel periodo che va dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022** a fronte di interventi di eliminazione delle barriere architettoniche,

¹⁶ Si veda quanto illustrato al paragrafo 10.



n. 1 – 10 gennaio 2022

viene introdotta una **detrazione** ai fini delle **imposte sui redditi**¹⁷ del **75%**, da ripartirsi in **5 rate annuali di pari importo**.

La suddetta detrazione fiscale è calcolata su un **ammontare massimo di spesa** di:

- **€ 50.000** (per gli interventi negli edifici unifamiliari, come – ad es. – villette e simili, o per quelli nelle singole unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno);
- **€ 40.000,00 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari** che compongono l'edificio, se è composto da 2 a 8 unità immobiliari;
- **€ 30.000,00 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari** che compongono l'edificio, se è composto da più di 8 unità immobiliari.

NOTA BENE

Anche questo nuovo bonus edilizio viene ricompreso nell'ambito delle detrazioni per le quali è **possibile esercitare le opzioni per lo sconto in fattura o la cessione del credito**.

11. Proroga delle misure in favore dell'acquisto della “prima casa” (art. 1, c. 151, L. n. 234/2021)¹⁸.

Sono **prorogati al 31 dicembre 2022** (rispetto all'originario termine del 30 giugno 2022) i termini per acquistare la prima casa con le agevolazioni previste per i soggetti che non abbiano compiuto **36 anni** di età e aventi un **ISEE non superiore a 40.000 euro annui** (c.d. agevolazione “prima casa under 36”).

I benefici consistono nell'**esenzione totale dalle imposte di registro e ipo-catastali** ovvero, in caso di acquisto soggetto a IVA, nel riconoscimento di un **credito d'imposta pari all'ammontare dell'IVA** versata in relazione all'acquisto.

Inoltre, i **finanziamenti** per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili cui è applicabile il beneficio “prima casa under 36” **sono esenti dall'imposta sostitutiva dello 0,25%**.

12. Detrazioni fiscali per le locazioni stipulate dai giovani (art. 1, c. 155, L. n.

¹⁷ La norma non pone distinzioni sul piano soggettivo; pertanto, parrebbero ammessi alla detrazione fiscale in questione sia i soggetti IRPEF (ad es., persone fisiche) sia i soggetti IRES (ad es., società di capitali).

¹⁸ Si tratta dell'agevolazione prevista dall'articolo 64, commi 6-10, del D.L. n. 73/2021.



n. 1 – 10 gennaio 2022

234/2021)¹⁹.

Le modifiche in questione **ampliano lo spettro applicativo della detrazione IRPEF già prevista per i “giovani” di età compresa tra i 20 e i 30 anni**, che abbiano stipulato un contratto di locazione abitativa per l’unità immobiliare da destinare a propria abitazione principale (sempre che la stessa sia diversa dall’abitazione principale dei genitori).

In particolare, con la Legge di Bilancio 2022, viene prevista una detrazione IRPEF per i **giovani di età compresa fra i 20 e i 31 anni non compiuti**, con un **reddito complessivo non superiore a € 15.493,71**, che stipolino un contratto di locazione abitativa²⁰ in qualità di conduttori/inquilini, per **l’intera unità immobiliare o porzione di essa**, da destinare a **propria residenza** (sempre che la stessa sia diversa dall’abitazione principale dei genitori).

La detrazione IRPEF in questione spetta, per i **primi 4 anni di durata contrattuale**.

ESEMPIO

Se il contratto di locazione è stipulato nel 2022, al sussistere delle altre condizioni di legge, al “giovane inquilino” la detrazione IRPEF spetta per gli anni 2022, 2023, 2024 e 2025

L’importo della detrazione spettante è **pari a € 991,60** oppure, se superiore, al **20% del canone di locazione** e, comunque, entro un **limite massimo di detrazione pari a € 2.000**.

11

ESEMPIO

Se il canone di locazione annuo è pari a € 6.000, l’importo della detrazione IRPEF in esame è pari a € 1.200 (20% X € 6.000), in quanto maggiore di € 991,60.

Se il canone di locazione annuo è pari a € 4.800, l’importo della detrazione IRPEF in esame è pari a € 991,60, in quanto maggiore del 20% del canone annuo (20% X € 4.800 = € 960).

13. Proroga dell’operatività straordinaria del Fondo Gasparini (art. 1, c. 62, L. n. 234/2021).

Viene **prorogato fino al 31 dicembre 2022** l’accesso straordinario al **Fondo di solidarietà per i mutui prima casa** (c.d. "Fondo Gasparini"), già previsto dall’articolo 54, comma 1, del D.L. n. 18/2020.

¹⁹ Si tratta della detrazione fiscale di cui all’articolo 16, comma 1-ter, del d.P.R. n. 917/86.

²⁰ Trattasi dei contratti stipulati ai sensi della legge n. 431/1998.



n. 1 – 10 gennaio 2022

Conseguentemente e fino alla suddetta data continua ad essere prevista la **sospensione del pagamento delle rate** per lavoratori autonomi, liberi professionisti, imprenditori individuali e piccoli imprenditori, alle **condizioni previste dall'articolo 54, c. 1, lett. a), del D.L. n. 18/2020**²¹.

14. IMU: riduzione per i pensionati residenti all'estero (art. 1, c. 743, L. n. 234/2021).

Limitatamente all'**anno 2022** viene stabilito che **l'IMU dovuta sull'unica unità immobiliare**, purché non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia da:

- soggetti **non residenti nel territorio dello Stato**
- **titolari di pensione** maturata in **regime di convenzione internazionale** con l'Italia
- residenti in uno **Stato di assicurazione diverso dall'Italia**

è **ridotta al 37,5%**.

L'agevolazione era stata in origine introdotta dal comma 48 dell'articolo 1 della Legge n. 178/2020 a decorrere dall'anno 2021 e prevedeva, per la fattispecie sopra riportata, una riduzione:

- dell'IMU al 50% (**che, per il solo anno 2022, viene ridotta al 37,5%**); e
- della TARI a 2/3.

15. Bonus acqua potabile (art. 1, c. 713, L. n. 234/2021).

Viene **prorogato al 31 dicembre 2023** il credito introdotto per il biennio 2021-2022, avente l'obiettivo di razionalizzare l'uso dell'acqua e ridurre il consumo di contenitori di plastica.

Il credito d'imposta spetta per **l'acquisto e l'installazione di sistemi di filtraggio, mineralizzazione, raffreddamento e addizione di anidride carbonica alimentare**, finalizzati a **migliorare la qualità delle acque destinate al consumo umano**.

²¹ Autocertificazione di aver registrato, nel trimestre successivo al 21 febbraio 2020 e precedente la domanda ovvero nel minor lasso di tempo intercorrente tra il 21 febbraio 2020 e la data della domanda qualora non sia trascorso un trimestre, un calo del proprio fatturato, superiore al 33% del fatturato dell'ultimo trimestre 2019 in conseguenza della chiusura o della restrizione della propria attività operata in attuazione delle disposizioni adottate dall'autorità competente per l'emergenza coronavirus.



n. 1 – 10 gennaio 2022

L'ammontare del credito d'imposta è pari al **50% delle spese sostenute** nel limite, per le persone fisiche non esercenti attività economica, di **€ 1.000 per immobile** e, per gli altri soggetti, di **€ 5.000 per ogni immobile adibito all'attività commerciale o istituzionale**.

16. Coltivatori diretti e imprenditori agricoli (art. 1, c. 25, L. n. 234/2021).

Viene prolungata di un anno la **detassazione IRPEF** per i **terreni** dichiarati da chi ha la qualifica di **coltivatore diretto** o **imprenditore agricolo professionale** iscritto nella relativa previdenza agricola.

Pertanto, i redditi prodotti da tali soggetti nell'esercizio di tale attività, anche **per l'anno 2022**, non concorreranno alla formazione della base imponibile ai fini IRPEF nonché dell'addizionale regionale e comunale.

L'esenzione si applica **non solo ai terreni posseduti e condotti** (quindi, sia per il reddito dominicale sia per il reddito agrario), ma **anche a quelli presi in affitto per curarne la conduzione** (in questo caso, tuttavia, il beneficio riguarda esclusivamente il reddito agrario, in quanto la dichiarazione del reddito dominicale è dovuta da parte del proprietario).

17. Agevolazione IMU per i commercianti nei Comuni fino a 500 abitanti (art. 1, c. 353, L. n. 234/2021).

Con l'obiettivo di incoraggiare lo sviluppo turistico e contrastare la desertificazione commerciale e l'abbandono dei territori viene previsto il **riconoscimento di un contributo per il pagamento dell'IMU sugli immobili posseduti e utilizzati per l'esercizio dell'attività**²², per gli anni 2022 e 2023, a favore dei **commercianti** e degli **artigiani** che avviano, proseguono o trasferiscono la propria attività in un **Comune con non più di 500 abitanti delle aree interne**.

Inoltre e sempre a favore dei predetti soggetti, Stato, Regioni, Province autonome ed enti locali potranno **concedere immobili di loro proprietà in comodato**, della **durata massima di 10 anni**, purchè detti immobili non siano utilizzati per fini istituzionali.

18. Imposta di registro per le cessioni d'azienda (art. 1, c. 237, L. n. 234/2021).

Viene stabilito che, in caso di **cessione d'azienda o di un ramo d'azienda**, con **continuazione dell'attività e mantenimento degli assetti occupazionali**, il trasferimento di **immobili strumentali** che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni scontano **l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di € 200,00 ciascuna**, in luogo dell'imposta proporzionale del 9% ordinariamente dovuta.

²² Un apposito decreto ministeriale stabilirà le modalità attuative della norma, anche per consentire il rispetto del limite di spesa fissato.



n. 1 – 10 gennaio 2022

19. Novità IMU e abitazione principale (art. 5-decies, c. 1, D.L. n. 146/2021).

Con una modifica alla definizione di abitazione principale ai fini dell'IMU viene stabilito che, nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili situati in Comuni diversi, è possibile beneficiare delle agevolazioni previste per l'abitazione principale (quindi usufruire dell'esenzione dall'IMU o, comunque, di un'aliquota IMU ridotta e della detrazione IMU) solo per uno dei due immobili, che potrà essere scelto dai componenti del nucleo stesso.

20. Imposta di soggiorno e responsabilità del gestore della struttura ricettiva (art. 5-quinquies, c. 1, D.L. n. 146/2021).

L'articolo 180, comma 3, del D.L. n. 34/2020 aveva attribuito al gestore della struttura ricettiva, con decorrenza dal 19 maggio 2020, la responsabilità del pagamento dell'imposta di soggiorno, con diritto di rivalsa sui soggetti passivi (ospiti della struttura).

Tale gestore è, peraltro, responsabile della presentazione della relativa dichiarazione, risultando eventualmente passibile di sanzioni nel caso di violazioni di tale normativa (in precedenza, invece, il gestore era del tutto estraneo al rapporto d'imposta, che si instaurava esclusivamente tra il comune e il turista).

Con una norma di interpretazione autentica viene stabilito che la disposizione di legge sopra riportata è retroattiva, trovando quindi applicazione anche ai casi che si sono verificati precedentemente al 19 maggio 2020.

A cura del Dott. Cristoforo Florio

(Dottore Commercialista – Consulente fiscale nazionale FIMAA, specializzato in fiscalità immobiliare)

DISCLAIMER

Le informazioni contenute nel presente documento non sono da considerarsi un esame esaustivo né intendono esprimere un parere o fornire una consulenza di natura legale-tributaria e non prescindono dalla necessità di ottenere pareri specifici con riguardo alle singole fattispecie.