

1 di 52

ANNO V N. 2 **MAGAZINE**

Leasing

Time

LOCAZIONE FINANZIARIA E NOLEGGIO, FACTORING
E FINANZIAMENTI A MEDIO-LUNGO TERMINE



Christian Dominici
Christian Dominici Spa



Giuliano Azzinari
Architetto e Founder



Adolfo Lippi
Giornalista, scrittore,
regista tv

Si può dare di più

Ognuno deve fare il proprio dovere con competenza, rispetto e coraggio



postatarget
magazine

CENTRO 0726/05.2018
DAL 09/06/2018

Poste Italiane

Casa e ristrutturazione, le novità del 2022: facciamo il punto sullo stato attuale dei Bonus Edilizi



La Legge di Bilancio 2022 ha modificato il quadro delle agevolazioni legate alla riqualificazione immobiliare. C'è stata una proroga per tutti i bonus, ma con modifiche sostanziali su quello per il rifacimento delle facciate; l'abbassamento del tetto, da 16 mila a 10 mila euro, per il bonus arredi e mobili, l'introduzione di un'agevolazione ad hoc per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Per quanto riguarda il superbonus 110% legato alla riqualificazione energetica restano invariati la platea di potenziali beneficiari, l'obbligo di

conseguire un miglioramento di almeno due classi energetiche, la distinzione tra lavori trainanti e trainati. Il nuovo calendario prevede che per i condomini, gli edifici plurifamiliari con proprietà unitaria e con un massimo di quattro abitazioni, e le case degli istituti autonomi delle case popolari la scadenza sia il 31 dicembre 2023; nel 2024 il bonus scenderà al 70% e l'anno successivo al 65%. Per le case indipendenti, comprese le villette a schiera, ci sarà tempo solo fino alla fine di quest'anno, con l'obbligo di aver effettuato almeno il 30% dei lavori entro il 30 giugno.



I provvedimenti prorogati fino al 2024: dall'ecobonus alle ristrutturazioni «ordinarie»

L'ecobonus e il bonus ristrutturazione sono stati prorogati fino a tutto il 2024 alle condizioni in vigore in precedenza, le novità riguardano il bonus arredi, che per il 2022

avrà un tetto di 10 mila euro, che scenderanno a 5.000 nei due anni successivi, e il bonus facciate, prorogato solo per l'anno in corso e con beneficio ridotto al 60% anziché al 90%.



Il bonus barriere architettoniche

Una novità molto importante è l'istituzione di un bonus per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Previsto per ora solo fino al 31 dicembre 2022, consiste in una detrazione delle spese del 75% delle spese sostenute per interventi in edifici esistenti e che rispettino le caratteristiche indicate dalla norma fondamentale in materia, il DM 236/89. Il tetto di spesa è uguale a quello previsto per il cappotto termico e quindi 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno; 40.000 euro multipli-

cati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari; 30.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari. Ci sono altre due strade per ottenere agevolazioni sull'abbattimento di barriere architettoniche: la prima è quella di chiedere il bonus ristrutturazione, ma essendo meno conveniente non ha senso; la seconda è fare i lavori assieme quelli del superbonus, ottenendo il 110%, ma può essere molto più costoso dovendo fare il cappotto termico apposta.



I recenti interventi del legislatore in tema di norma antifrode

Il tema Bonus edilizi è ormai da alcuni mesi sotto la lente del nostro legislatore che, forse preso dall'urgenza, attua interventi spesso repentini, e di fatto penalizzanti per l'intero comparto. Nel novembre 2021, con il decreto antifrodi (DL 157/2021) è stata introdotta la necessità di ottenere un visto di conformità da parte di un professionista abilitato ed attestazione di congruità dei costi per tutti i bonus in caso di cessione e se le somme superano i 10 mila euro.

Esiste inoltre il problema dei prezzari introdotti dallo stesso Decreto Antifrodi. I riferimenti comunemente usati per i costi sono i prezzari della casa editrice Dei.

Entro il 9 febbraio 2022 (proprio in questi giorni il decreto che contiene i nuovi prezzari è in corso di lavorazione e firma presso il Ministero della Transizione Ecologica) il decreto antifrode prevede l'emanazione di un nuovo prezzario nazionale ma con tutta probabilità, ammesso che i tempi vengano rispettati, ci

si rifarà comunque agli strumenti già oggi disponibili.

È da ultimo intervenuto il Decreto Sostegni ter, articolo 26, del DL n. 4 del 27.01.2022 in GU del 27.01.2022 che ha notevolmente limitato la possibilità di cedere i crediti tributari per bonus edilizi.

A far corso dal 7 febbraio i crediti fiscali relativi ai bonus saranno cedibili una volta sola e i crediti già ceduti in precedenza, se già presenti sul cassetto fiscale entro il 7 febbraio 2022, potranno essere a loro volta ceduti per una volta sola, con grave danno per le imprese serie e per il sistema bancario che aveva iniziato ad operare con maggiore fiducia.

L'ecobonus edilizio deve essere un grande momento di rinascita del Paese e delle proprietà immobiliari che costituiscono di fatto la maggior parte del patrimonio delle famiglie

italiane, hanno un effettivo bisogno di adeguamenti energetici (che il PNRR favorisce grandemente) e, per la bellezza dei luoghi in cui viviamo, contraddistinguono l'Italia da ogni altro Paese del mondo.

Quando una norma è buona e sta funzionando bene per il sistema economico del nostro Paese, dobbiamo sicuramente reprimere gli abusi, ma dobbiamo anche evitare interventi incontrollati. In questo particolare periodo storico i Bonus Edilizi sono necessari per riqualificare il nostro patrimonio immobiliare e per far ripartire le imprese, gli aumenti dei costi delle materie prime e dell'energia e quindi la ripresa dell'inflazione, non consentono una ripartenza del settore edile, senza incentivi tributari.

Christian Dominici

ANNO V N. 2 **MAGAZINE** **Leasing** Time

LOCAZIONE FINANZIARIA E NOLEGGIO, FACTORING
E FINANZIAMENTI A MEDIO-LUNGO TERMINE

Rivista cartacea e digitale free press, on line e distribuita via Posta Target e alle fiere del settore.

Direttore responsabile: Gianfranco Antognoli

Grafica e impaginazione: Alessio Batella

Comitato tecnico di redazione:

Gianfranco Antognoli, Massimo Bacci, Gianluca Basciu, Giampiero Cottoni, Giorgio Lotti, Max Ramacciotti

Hanno collaborato:

Giuliano Azzinari, Francesca Basso, Stefano Coen, Fernando Cruz, Confapi Pisa e del Tirreno, Christian Dominici, Adolfo Lippi, Daniele Nozza, Niclo Vitelli

Fotografie: © freshidea, i-picture, PaulPaladin, peshkova, Philip Steury, sabthai, SFIO CRACHO, weyo / Adobe Stock; Archivio Indigobild; Assifact; Assilea; Brayden Law; Christian Dominici; Coleen Rivas; Dils; G.A. Service; Global Planning Architecture; Miguel Sousa

Sede direzione, redazione e comitato:
55049 Viareggio (LU) - Via Scirocco 53
La testata "Leasing Magazine" è di proprietà di
G.A. SERVICE di Gianfranco Antognoli & C.
P.IVA IT 02295500462

Comunicati stampa: redazione@leasingmagazine.it

Pubblicità: adv@leasingmagazine.it

Le opinioni degli autori, impegnano soltanto questi ultimi e non configurano, necessariamente, l'orientamento di pensiero della rivista o dell'editore. Tutti i diritti riservati. Vietata la riproduzione anche parziale se non autorizzata.

Stampa: Gescom S.p.A. - 01100 Viterbo

Periodico Reg. presso il Tribunale di Lucca
al n. 2/2020 Registro Stampa
Iscrizione al R.O.C. - Registro degli
Operatori della Comunicazione n. 33914

© 2022 G.A. Service

Sito internet: www.leasingmagazine.it