

Bonus casa: novità su visti, asseverazioni e detrazioni

written by Carlos Arija Garcia | 28/05/2022



Circolare delle Entrate: detraibili le spese per attestazioni, agevolazioni per edilizia libera o lavori fino a 10mila euro, cessione o sconto per box auto.

Nell'intricata giungla di piccole e grandi regole, di virgole e virgolette che riempiono e complicano le normative sui bonus casa, qualche buona notizia è appena arrivata. La prima: le spese per il visto di conformità e per l'asseverazione sostenute a partire dal 12 novembre 2021 possono essere portate in detrazione, anche con riguardo ai bonus diversi dal superbonus. La seconda: per quanto riguarda le opzioni di cessione o sconto, niente «visto» e «congruità» per le spese relative a opere in edilizia libera oppure di valore non superiore ai 10mila euro sostenute a partire dal 12 novembre 2021, con la sola eccezione di quelle che rientrano nel bonus facciate.

E ancora: cessione del credito o sconto in fattura sono possibili a partire dal 1° gennaio 2022 anche per le detrazioni spettanti per gli interventi di recupero volti alla realizzazione o all'acquisto di autorimesse o posti auto.

Sono alcuni dei chiarimenti contenuti nella circolare n. 19/E appena pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, con cui il Fisco offre una guida aggiornata sui bonus

edilizi, che tiene conto delle modifiche introdotte dalla legge di Bilancio 2022 e dagli altri interventi normativi (Decreto Sostegni ter, Milleproroghe, Energia, Aiuti, Ucraina). Il documento di prassi commenta anche le altre regole per l'esercizio delle opzioni di sconto in fattura e cessione del credito e le novità in materia di contrasto alle frodi.

Detraibilità estesa per le spese per visto e congruità

La circolare delle Entrate precisa che, come previsto dall'articolo 3-sexies del decreto Milleproroghe, la detraibilità delle spese per il rilascio del visto di conformità, delle attestazioni/asseverazioni di congruità ai fini dell'esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito spetta per i bonus diversi dal Superbonus, se si tratta di spese sostenute anche nel periodo compreso fra il 12 novembre 2021 e il 31 dicembre 2021.

Niente visto e asseverazione per l'edilizia libera o fino ai 10mila euro

Ad eccezione degli interventi relativi al bonus facciate, non vi è l'obbligo del rilascio del visto di conformità e delle relative attestazioni di congruità della spesa, ai fini della fruizione dello sconto in fattura o della cessione del credito per le attività di edilizia libera e per gli interventi, diversi da quelli di edilizia libera, di importo complessivo non superiore a 10mila euro, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio.

Il valore di 10mila euro va calcolato in relazione al valore degli interventi agevolabili ai quali si riferisce il titolo abilitativo, a prescindere se l'intervento è stato realizzato in periodi d'imposta diversi. L'esonero trova applicazione con riferimento alle spese sostenute a partire dal 12 novembre 2021.

Posti auto e box

La circolare spiega come optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura relativamente agli interventi di recupero del patrimonio edilizio volti alla realizzazione o all'acquisto di garage o posti auto pertinenziali anche a proprietà

comune. In pratica, a partire dal 1° gennaio 2022, i contribuenti possono scegliere di cedere il credito relativo alle rate residue relative agli importi versati a partire dal 2020 o 2021 oppure di fruire dello sconto in fattura e della cessione del credito con riferimento agli importi versati a partire dal 2022.

I contribuenti che non hanno ancora acquistato il box possono optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura per gli eventuali acconti versati a partire dal 1° gennaio 2022. In questo caso sarà necessario registrare il preliminare di acquisto o il contratto definitivo entro la data di invio della comunicazione delle opzioni all'Agenzia.

Le norme in materia di cessioni di crediti

La circolare ricapitola anche le regole in materia di contrasto alle frodi, comprese quelle relative ai limiti previsti per la cessione dei crediti dai Decreti Sostegni ter, Frodi, Energia e dal Decreto Aiuti. In particolare, a partire dal 1° maggio 2022, dopo la prima cessione del credito d'imposta è possibile effettuare due ulteriori cessioni solo nei confronti di banche, intermediari finanziari, società appartenenti a un gruppo bancario e imprese di assicurazione.

Sempre a partire dal 1° maggio, le banche e le società appartenenti ad un gruppo bancario possono cedere i crediti direttamente ai correntisti, a condizione che si tratti di clienti professionali. Per i correntisti cessionari del credito non è possibile però cederlo successivamente.

Dal 1° maggio è entrato in vigore anche il divieto di cessione parziale, in base al quale i crediti derivanti dall'esercizio delle opzioni di sconto in fattura o cessione del credito non possono formare oggetto di cessioni parziali successivamente alla prima comunicazione dell'opzione all'Agenzia delle Entrate.