

IMPOSTE E TASSEdi **FABRIZIO GIOVANNI POGGIANI****Aggiornata la guida del Notariato su tutti i bonus edilizi**

Il Consiglio nazionale ha rivisto l'interessante guida di giugno 2021 alla luce della legge di Bilancio 2022, al fine di agevolare operatori e cittadini nella corretta applicazione delle disposizioni di volta in volta aggiornate.

Con la modalità delle **schede sintetiche**, il Notariato ha illustrato i singoli bonus edilizi, con un **confronto tra la normativa a regime e quella transitoria**, indicando le agevolazioni fiscali in vigore e le modalità per usufruirne, utilizzando anche semplici esempi.

Dalle istruzioni iniziali del manuale si conferma che il **bonus edilizio** riguarda, in particolare, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ricostruzione o ripristino dell'immobile, la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, l'abbattimento delle barriere architettoniche, le bonifiche per l'amianto, la cablatrice degli edifici e la sostituzione dei gruppi elettronici, e che, quindi, è riferito al recupero del patrimonio edilizio, con la conseguenza che gli interventi ammissibili alla detrazione devono essere effettuati su edifici esistenti e non devono realizzare, salvo il caso dei box pertinenziali, una nuova costruzione.

Con riferimento, invece, all' **ecobonus**, la guida aggiornata evidenzia che il riferimento è a quegli interventi destinati alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di un risparmio energetico, nel rispetto della condizione che gli stessi siano eseguiti su unità immobiliari o su edifici o su parti di edifici esistenti, a prescindere dalla categoria catastale, compresi i fabbricati rurali e gli immobili strumentali all'esercizio delle attività d'impresa.

Nell'ambito degli interventi che fruiscono del **bonus facciate**, preso atto che la detrazione a partire dal 1.01.2022, è scesa dal 90% al 60%, si indicano i lavori riferibili alla pulitura o alla tinteggiatura, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna di edifici esistenti collocati nelle zone classificate " A" (centro storico) o " B" (zone di completamento), ma si aggiunge anche se collocati nelle zone assimilate, con la conseguenza che il bonus non è fruibile per gli interventi eseguiti su edifici collocati in altre zone omogenee come la zona " C" (zona di espansione), la zona " D" (zona produttiva) o la zona " E" (zona agricola).

Nella guida del Notariato, inoltre, sono stati trattati, in aggiunta alle detrazioni per l'acquisto di posti auto e di case antisismiche, anche il **bonus per l'acquisto o l'assegnazione di edifici residenziali ristrutturati** che fruisce di una detrazione a regime e, quindi, senza alcun limite temporale, ottenibile per acquisti di unità immobiliari effettuati entro 18 mesi dalla data di fine lavori e di unità immobiliari che fanno parte di edifici sui quali sono stati eseguiti interventi di restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia eseguiti dall'impresa o dalla cooperativa edilizia.

Un ampio spazio, infine, è stato destinato agli **interventi, trainanti e trainati**, che beneficiano della detrazione maggiorata del 110% (superbonus), soprattutto di efficientamento energetico o di riduzione dei rischi sismici.

Nella parte introduttiva della guida si conclude con la possibile applicazione dello sconto in fattura e/o della cessione del credito, della documentazione da conservare ed esibire in sede di accertamento e verifica a cura dell'Agenzia delle Entrate, ma soprattutto si ricorda che, nel caso in cui sul medesimo immobile vengano **effettuati più interventi agevolabili**, il limite massimo di spesa detraibile deve essere determinato utilizzando la somma degli importi previsti per ogni intervento, con l'ulteriore osservazione che, se lo stesso intervento è riconducibile a 2 diverse fattispecie agevolabili, il contribuente deve considerare una sola agevolazione.