

IMMOBILI

Bonus facciate: chance 110%, cessione e sconto in fattura

Se il restauro dell'involucro è legato all'isolamento si può valutare il «salto»

Giorgio Gavelli

Da mercoledì, 1 ° luglio, il bonus facciate – già di per sé molto interessante pur con qualche ombra – aumenta il proprio appeal, grazie alle novità introdotte dal Dl Rilancio.

La legge di Bilancio 2020 (articolo 1, commi 219 e seguente) ha previsto, per le spese sostenute nel 2020 e senza un limite di importo, una detrazione d'imposta del 90% in caso di interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, degli edifici esistenti ubicati in zona A o B (Dm 1444/1968) o in una zona a queste assimilabile in base alle norme locali.

Tale detrazione, che interessa solo gli interventi sulle strutture opache della facciata, ai balconi (frontalini compresi), ai cornicioni, alle grondaie, ai pluviali e agli ornamenti e fregi (ma non lastrici solari, tetti, vetrate, infissi, portoni, cancelli o terrazzi a livello), va divisa in dieci quote annuali. Le spese non comprese nel bonus facciate (in presenza dei relativi requisiti e se distintamente contabilizzate: risposta 185/2020) possono rientrare in altre agevolazioni.

Il primo “scalino” si ha quando l'intervento (comma 220) è «influyente dal punto di vista termico» o, comunque, interessa oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio. In tal caso occorre soddisfare gli stringenti «requisiti minimi» previsti dai decreti attuativi dell'ecobonus (26 giugno 2015, 11 marzo 2008 e 19 febbraio 2007) e si entra nell'ambito di competenza dell'Enea.

Vediamo ora le novità recate dal Dl Rilancio per le spese sostenute nel secondo semestre 2020.

1. Accadrà spesso che il recupero della facciata si colleghi a un più ampio intervento di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali dell'involucro dell'edificio: se l'incidenza è superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e si migliora di due classi energetiche la prestazione energetica dell'edificio, l'intervento può rientrare nella lettera a) del comma 1 dell'articolo 119 del Dl 34/2020, ossia uno dei cosiddetti “interventi trainanti” ai fini del 110 per cento. Questa percentuale si estenderà in tal caso anche alle spese sostenute per la facciata, non perché di per sé queste ultime abbiano diritto alla detrazione maggiorata, ma perché - per regola generale - l'intervento

accessorio viene assorbito da quello principale, anche ai fini della detrazione, come accade alla semplice imbiancatura nell'ambito di una ristrutturazione.

2. Il bonus facciate viene citato all'articolo 121, comma 2, lettera d), del decreto, tra i bonus edilizi per i quali si aprono le possibilità della cessione e dello sconto in fattura, finora escluse (circolare 2/E/2020). In considerazione degli importi, spesso significativi, delle spese sostenute per il ripristino delle facciate, queste due nuove opportunità (compresa quella di trattenere il bonus utilizzandolo in compensazione con altri tributi e contributi) vanno sicuramente analizzate da parte di singoli proprietari e condomini. In proposito, è interessante notare come l'articolo 121 si rivolga a tutte le spese sostenute nel 2020 e 2021, lasciando quasi a intendere che vi possa essere, da un lato, una applicazione retroattiva alle spese sostenute ante 1° luglio e, dall'altro, una estensione del bonus a tutto l'anno prossimo.

Con recenti interPELLI, l'Agenzia ha negato (risposta 182/2020) la possibilità al contribuente di farsi certificare il requisito dell'ubicazione in zona A o B da professionisti del settore, rinviando «alle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti», che non sarà facile ottenere. Ciò a conferma del fatto che questo è uno dei punti deboli dell'agevolazione (assieme alla “visibilità esterna” della facciata): non si può lasciare il contribuente in balia di un ente non tenuto a certificare nulla, creando così situazioni territoriali differenziate. Con la risposta 179/2020 è stato confermato che la detrazione riguarda tutti i contribuenti (residenti e non), a prescindere dal tipo di reddito e dalla natura pubblica o privatistica, applicando il criterio di competenza in presenza di reddito d'impresa. La risposta 191/2020, infine, ha ribadito che sono agevolati anche i soli lavori sui balconi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Giorgio Gavelli