

Il Sole

24 ORE

Fondato nel 1865
Quotidiano
Politico Economico Finanziario Normativo

FTSE MIB 24867,01 -0,10% | SPREAD BUND 10Y 133,40 +5,20 | €/€ 1,0842

Bonus facciate, maxi sconto sul risparmio energetico

AGEVOLAZIONI CASA

Dalle Entrate le istruzioni sulla detrazione del 90%: premio anche alle imprese

Con un intervento esteso scatta anche l'obbligo di riqualificazione verde

Ammesse opere sulle parti esterne visibili: beneficio escluso per i lati interni

Edizione chiusa in redazione alle 22

Tra i lavori agevolabili con il «bonus facciate» rientrano il rinnovo delle facciate esterne visibili dell'edificio, sia su quella principale sia sugli altri lati, ma non di quelle interne; ammessa la sistemazione di balconi o fregi esterni, grondaie, pluviali e parapetti. Dopo settimane di incertezze, l'Agenzia delle entrate ha pubblicato le istruzioni per la detrazione Irpef del 90% sulle spese per interventi di pulizia, tinteggiatura e recupero della facciata esterna degli edifici, varata dalla Legge di bilancio 2020. Tra le novità, l'obbligo di eseguire anche lavori di riqualificazione energetica se l'intervento supera un certo limite (spesa rientrante nel 90%). Bonus riconosciuto a proprietari, inquilini e familiari. **Fossati e Latour** — a pag. 2

INTERVISTA ALL'AMMINISTRATORE DELEGATO



Nel guado tra idrocarburi e rinnovabili. La piattaforma offshore di Edison

Edison torna sul dossier I e punta sulle rinnovabili



Facciate, sconto del 90% sul risparmio energetico

Entrate. Pubblicata la circolare sulla nuova agevolazione dedicata ai lavori per il decoro urbano: incentivi estesi anche a perizie, progetti e ponteggi

Pagina a cura di
Saverio Fossati
Giuseppe Latour

Ecobonus per le facciate attratto nella detrazione al 90 per cento, così come perizie, progetti e ponteggi, ma cortili interni esclusi dall'agevolazione. Questi alcuni dei principali chiarimenti diffusi ieri dall'agenzia delle Entrate con la circolare 2/E, che vede la luce dopo un mese e mezzo dall'entrata in vigore della norma (legge 160/2019).

I tempi restano quindi piuttosto stretti (si veda il percorso da seguire qui a fianco) e, soprattutto se si tratta di lavori su facciate condominiali, occorre partire subito.

Le facciate

4

MILIARDI
Il bonus facciate potrebbe valere questa cifra nel solo 2020, conovogliando un quinto degli interventi di recupero edilizio che saranno realizzati nel nostro Paese

usufruire del bonus facciate.

Bonus esteso anche ai «promissari acquirenti» che, prima del rogito (ma con compromesso registrato), siano stati immessi nel possesso della casa. Chi esegue i lavori in economia (cioè con il fai da te) potrà detrarre le spese di acquisto dei materiali. Le imprese e i soggetti che non siano persone fisiche hanno anch'essi diritto al bonus (si veda l'articolo nella pagina).

I lavori agevolati

Tutti i lavori devono servire al «recupero o restauro» della facciata (comprese balconi, fregi esterni) di edifici anche non abitativi. Esclusi i lavori a serramenti, infissi e cancelli e in generale a ciò che non fa parte delle «strutture onache». Ma fra le spese agevolate

e 11 marzo 2008.

In ogni caso, se si effettuano lavori anche sui cortili interni (non visibili dalla strada), per esempio di risparmio energetico, questi non potranno beneficiare del 90 per cento, ma del 65 per cento, purché le spese siano «distintamente contabilizzate».

I limiti

Oltre ai limiti sulla definizione di «perimetro esterno» e sugli obblighi legati al risparmio energetico, va ricordato che:

1) il bonus facciate non è cumulabile con la detrazione Irpef per la manutenzione, protezione o restauro dei beni soggetti al regime dei vincoli storici, architettonici o paesaggistici;
2) se il contribuente riceve contributi pubblici per l'intervento.

I PASSAGGI

1

IN COMUNE

Verifica della zona di localizzazione

Il primo passo da fare per ottenere il bonus facciate è verificare presso il Comune se l'immobile su cui si vuole effettuare l'intervento è collocato nella zona urbanistica A o nella zona B; fuori da queste zone i lavori non sono agevolabili

2

LE INFORMAZIONI

La richiesta dei preventivi

Successivamente è necessario assumere le informazioni necessarie per decidere, ovvero richiedere preventivi sul costo dei lavori, e, in caso di condomini, sottoporre le informazioni all'esame dell'assemblea

3

LA DECISIONE

Permessi edilizi e finanziamenti

Una volta individuata l'offerta migliore, è necessario attivarsi per individuare i permessi edilizi necessari agli interventi sulle facciate. Trattandosi di importi onerosi, può essere anche opportuno individuare formule di finanziamento idonee

4

I LAVORI

La variabile dei ponteggi

La fase successiva è quella dei lavori, che implicheranno, per i palazzi a più piani ma non solo,

LA DISTINZIONE

Restano escluse le superfici interne

L'agevolazione è limitata agli spazi esterni e visibili dalla strada

Facciate interne fuori dal nuovo bonus. L'incentivo appena regolato da una circolare dell'agenzia delle Entrate è espressamente dedicato al decoro urbano. E questo porta l'amministrazione finanziaria a dire che tutte le superfici che non siano visibili dalla strada non potranno ottenere agevolazioni. Anche se questo si presta a probabili difficoltà interpretative.

La circolare precisa che l'obiettivo della norma è «incentivare gli interventi edilizi, finalizzati al decoro urbano, rivolti a conservare l'organismo edilizio». E, accanto a questo, favorire anche gli interventi di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici.

Questi elementi portano l'agenzia delle Entrate a precisare che l'agevolazione «riguarda gli interventi effettuati sull'involucro esterno visibile dell'edificio, vale a dire sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile». In altre parole, il bonus

Il maxi incentivo esclude il costo di cancelli, grate, portoni, vetrate, infissi e persiane

riguarda l'intero perimetro esterno dell'edificio.

In questo modo, la circolare risponde a una delle questioni più dibattute in fase di analisi della legge di Bilancio. «La detrazione non spetta, invece, - prosegue il documento - per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico».

Devono, allora, considerarsi escluse dal perimetro di applicazione del bonus facciate tutte le spese sostenute per gli interventi sulle superfici confinanti con «chiostre, cavei, cortili e spazi interni, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico, nonché le spese sostenute per la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli».

La definizione dell'agenzia delle Entrate apre, però, a possibili problemi futuri. Il concetto di spazi interni visibili dalla strada, infatti, si presta a molte interpretazioni: basta pensare al caso, molto diffuso, di condomini che abbiano una facciata esterna parzialmente aperta, che renda visibile la facciata interna.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I SOGGETTI IRES

Anche le imprese accedono allo sconto

quindi, alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono. Quindi, un intervento avviato nel 2019 ma pagato nel 2020 consentirà di accedere al bonus facciate a pieno titolo.

Molto diverso, invece, il piano delle imprese individuali, delle società e degli enti commerciali. In questi casi si farà riferimento al criterio di competenza e, quindi,

Ai pagamenti detraibili va applicato non il principio di cassa ma di competenza

Anche le imprese rientrano nel perimetro del nuovo sconto fiscale. Lo si capisce da un passaggio della circolare pubblicata ieri dall'agenzia delle Entrate, che analizza un altro punto della legge di Bilancio parecchio dibattuto, re-

cniammenti curusieri dau:agenzia delle Entrate con la circolare 2/E, che vede la luce dopo un mese e mezzo dall'entrata in vigore della norma (legge 160/2019).

I tempi restano quindi piuttosto stretti (si veda il percorso da seguire qui a fianco) e, soprattutto se si tratta di lavori su facciate condominiali, occorre partire subito.

Le facciate

Il bonus facciate, spiega la circolare, riguarda i lavori di recupero su tutto il «perimetro esterno» dell'edificio, esclusi i cortili, a meno che non siano visibili dalla strada» (si veda l'articolo nella pagina).

I soggetti agevolati

Possono usufruire del bonus facciate i proprietari o i «detentori» dell'immobile oggetto dell'intervento (unica unità immobiliare come ville, villette o casali, purché in zone A e B, oppure condomini), quindi: proprietari, usufruttuari, nudi proprietari, titolari di uso o abitazione. Beneficiari possono anche essere i titolari di un contratto (registrato) di locazione, leasing o comodato (purché in possesso del permesso del proprietario). Anche i familiari conviventi (e conviventi di fatto) di possessori e detentori possono

siano persone fisiche nanno au- ch'essi diritto al bonus (si veda l'articolo nella pagina).

I lavori agevolati

Tutti i lavori devono servire al «recupero o restauro» della facciata (compresi balconi, fregi esterni) di edifici anche non abitativi. Esclusi i lavori a serramenti, infissi e cancelli e in generale a ciò che non fa parte delle «strutture opache». Ma tra le spese agevolabili ci sono anche tutte quelle connesse alle opere edili: dalla semplice tinteggiatura o pulitura della superficie agli interventi su grondaie, pluviali, parapetti, cornicioni e le parti impiantistiche «coinvolte perché parte della facciata dell'edificio».

Sono comprese nel super bonus anche le spese per perizie, sopralluoghi, progettazione lavori, rilascio dell'attestazione di prestazione energetica.

I lavori di efficientamento energetico, obbligatori quando gli interventi profondi (rifacimento intonaci) superano il 10% della superficie «dispendente lorda», possono beneficiare anch'essi della detrazione del 90 per cento. Devono comunque rispondere ai requisiti tecnici molto precisi indicati dai decreti dello Sviluppo economico del 26 giugno 2015

Possono usufruire dello sconto i proprietari ma anche i detentori degli immobili

4 I LAVORI
La variabile dei ponteggi

La fase successiva è quella dei lavori, che implicheranno, per i palazzi a più piani ma non solo, l'utilizzo di ponteggi per i quali, oltre alle autorizzazioni, dovrà essere tenuto in conto il fattore sicurezza

5

IL FISCO

Necessario il bonifico parlante

Per ottenere il bonus le spese vanno pagate tramite bonifico con causale del versamento, codice fiscale del beneficiario della detrazione e partita iva/codice fiscale del beneficiario del bonifico

AI PAGAMENTI DETRAIBILI VA APPLICATO NON IL PRINCIPIO DI CASSA MA DI COMPETENZA

Anche le imprese rientrano nel perimetro del nuovo sconto fiscale. Lo si capisce da un passaggio della circolare pubblicata ieri dall'agenzia delle Entrate, che analizza un altro punto della legge di Bilancio parecchio dibattuto, relativo ai confini di utilizzabilità della detrazione, tra imprese e persone fisiche.

«La detrazione dall'imposta lorda - spiega la circolare su questo passaggio - può essere fatta valere ai fini sia dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef) che dell'imposta sul reddito delle società (Ires)». Quindi, i soggetti Ires rientrano a pieno titolo nel perimetro del nuovo incentivo.

Questo porta a una precisazione ulteriore, sulla questione delle spese sostenute nel corso del 2020, che sono quelle per le quali è possibile incassare lo sconto fiscale. Per le persone fisiche, compresi i professionisti, e per gli enti non commerciali, si farà riferimento al criterio di cassa e,

gamento, inappena terminato dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono. Quindi, un intervento avviato nel 2019 ma pagato nel 2020 consentirà di accedere al bonus facciate a pieno titolo.

Molto diverso, invece, il piano delle imprese individuali, delle società e degli enti commerciali. In questi casi si farà riferimento al criterio di competenza e, quindi, alle spese da imputare al periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2020. Non conta, in questo senso, la data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e non conta neppure le data dei pagamenti.

La detrazione, infine, spetta solo sulle spese effettivamente sostenute, non su quelle che siano state rimborsate. Eventuali contributi ricevuti dal contribuente devono, dunque, essere sottratti dall'ammontare su cui applicare il bonus facciate. Si considerano, secondo la circolare dell'agenzia delle Entrate di 2020, che sono quelle per le quali è possibile incassare lo sconto fiscale. Per le persone fisiche, compresi i professionisti, e per gli enti non commerciali, si farà riferimento al criterio di cassa e,

10%

LA SUPERFICIE DISPERDENTE

Gli interventi che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie dispendente lorda devono soddisfare i requisiti di legge in termini di trasmittanza termica

Il Sole
24 ORE

MANTENERE VIVO IL RICORDO È UNA NOSTRA RESPONSABILITÀ.

Per celebrare il primo ventennale della Giornata della Memoria, Il Sole 24 Ore vi invita alla lettura di "La pietra nera del ricordo", un itinerario critico che approfondisce molti aspetti della cultura e della storia ebraica. Con un contributo speciale di Silvana Greco sulla senatrice Liliana Segre, superstita dell'Olocausto e attiva testimone della Shoah italiana.



Con un contributo di Silvana Greco su Liliana Segre

* a € 12,90 + il prezzo del quotidiano, offerta valida in edicola fino al 18/02/2020. In libreria a € 14,90.

IN EDICOLA DAL 19 GENNAIO CON IL SOLE 24 ORE* E IN LIBRERIA

In collaborazione con l'Associazione Figli della Shoah

Ordina la tua copia su Primaedicola.it e ritirala, senza costi aggiuntivi né pagamento anticipato, in edicola.

SHOPPING **24 ORE**

In vendita su Shopping24ore.com / lapietraneradeiricordo