

BONUS FACCIATE e DETRAZIONI RELATIVE AGLI IMMOBILI

La legge di bilancio 2020 all'art. 1, commi da 219 a 223, prevede che per le **spese documentate e sostenute nell'anno 2020** relative agli interventi, ivi **inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna**, finalizzati al **recupero o restauro della facciata esterna** degli **edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del D.M. Lavori pubblici n. 1444/1968**, spetta una **detrazione dall'imposta lorda pari al 90%**.

Sotto il **profilo oggettivo**, rientrano tra gli interventi agevolati quelli finalizzati al **recupero o al restauro della facciata esterna**, inclusi quelli di **sola pulitura o di tinteggiatura esterna** e, più in generale, quelli di manutenzione ordinaria.

La nuova detrazione fiscale del 90% non riguarda esclusivamente gli interventi condominiali, ma sono **ammessi all'agevolazione anche gli interventi effettuati sulla facciata di una villa indipendente**, in cui non vi sia nessun condominio.

Sul **piano soggettivo** va evidenziato che la norma nulla dispone al riguardo; in particolare, **non è chiaro** se, parlandosi di "detrazione dall'imposta lorda", la stessa spetti **unicamente in ambito Irpef** o sia estendibile anche ai fini Ires. Si attendono chiarimenti ufficiali da parte dell'Agenzia delle Entrate che comunicheremo appena disponibili.

Per espressa previsione normativa, invece, l'agevolazione riguarda **solo gli interventi sulle strutture opache della facciata, sui balconi o sugli ornamenti e fregi.**

Nell'ipotesi in cui i lavori di rifacimento della facciata **non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna** e consistano di interventi che siano:

- **influenti dal punto di vista termico**

oppure

- che interessino **oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio**

i predetti interventi **dovranno soddisfare:**

1. i requisiti di cui al D.M. 26.06.2015 (recante l'applicazione delle metodologie di calcolo delle **prestazioni energetiche** e la definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici);
2. i requisiti di cui alla Tabella 2 dell'**Allegato B al D.M. 11.03.2008**, con riguardo ai **valori di trasmittanza termica.**

In merito alla necessità che gli **edifici siano localizzati nelle zone A o B del D.M. 1444/1968** si precisa che:

1. la zona A include le **parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi**, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

2. la zona B include le altre parti del territorio edificate, anche solo in parte, considerando tali **le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale è superiore a 1,5 mc/mq.**

Sempre con riferimento agli edifici interessati va evidenziato che la disposizione di legge **nulla dispone in merito alle categorie catastali**; pertanto e salvo diverse interpretazioni da parte dell’Agenzia delle Entrate, potrebbero essere interessate **tutte le categorie di fabbricati** (abitativi, commerciali e industriali).

Per gli interventi agevolati la detrazione compete nella misura del 90% **senza alcun limite massimo di spesa** e deve essere **ripartita in 10 rate annuali** di uguale importo.

Sotto il **profilo procedurale**, sarà necessario **provvedere ai pagamenti delle spese tramite il bonifico “speciale”** dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita Iva ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Si ricorda altresì che la Legge di Bilancio 2020 ha prorogato tutte le detrazioni per **ristrutturazioni, sismabonus e riqualificazione degli edifici** con gli stessi parametri già in essere nel 2019.

Il Decreto Milleproroghe 2020 ha previsto altresì la proroga del **bonus verde** con detrazione del 36% per una spesa massima di euro 5.000,00.

Lo Studio comunicherà ulteriori aggiornamenti in merito non appena l’Agenzia delle Entrate rilascerà chiarimenti ufficiali.

Cordiali saluti

Studio Professionale Associato Magnoni-Riboli