

BONUS FACCIATE 90%

BONUS FACCIATE E AGEVOLAZIONI FISCALI 2020 IN EDILIZIA

Esordisce dal 1° gennaio 2020 il nuovo Bonus Facciate che garantisce un super sconto fiscale del 90% per il miglioramento e l'abbellimento delle facciate degli edifici.

IL BONUS FACCIATE NEL DECRETO RILANCIO

Il **Decreto rilancio** è legge dal 17 luglio, e dopo lunghi iter parlamentari (è in vigore dallo scorso maggio, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34) La novità più grossa consiste nel fatto che la **cessione del credito** potrà essere seguita anche **per il bonus facciate al 90%**

COS'E' IL BONUS FACCIATE ?

Il Bonus facciate è una detrazione **in vigore dal 2020**, aggiuntiva rispetto a tutte le altre già esistenti (ecobonus, detrazioni ristrutturazioni, sismabonus, bonus mobili) e riservata agli interventi che riguardano il **decoro architettonico**. Riguarda tutti gli edifici privati, dalla villetta al condominio, gli interventi edilizi, anche di manutenzione ordinaria, il recupero o il restauro della facciata.

BONUS FACCIATE, COME SI USA

Per le modalità di utilizzo del bonus si applicano le disposizioni che regolano la detrazione per ristrutturazione. La detrazione è ripartita in **10 rate annuali** di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi, e per le modalità di pagamento e di ripartizione della detrazione tra più beneficiari si applicano le disposizioni in vigore per la detrazione per ristrutturazione.

BONUS FACCIATE, NIENTE MASSIMALE DI SPESA

Per il bonus facciate, però, a differenza delle altre detrazioni, **non sono previsti tetti di spesa**. Si potrà aggiungere anche questa spesa in più e quindi, anche in caso di altri interventi in corso, non ci sarà il rischio di perdere la detrazione. Sarà infatti possibile suddividere le spese tra i vari interventi in modo da ottenere il massimo dall'agevolazione.

VALE PER EDIFICI IN ZONE A o B

Riportiamo con ordine il significato e la classificazione delle zone secondo il DM 2 aprile 1968, n. 1444, cui fa riferimento il **bonus facciate**.

COS'E' LA ZONA A ?

La Zona A è il centro storico di un Comune che contiene **agglomerati urbani** con le seguenti caratteristiche:

- 1) carattere storico;
- 2) artistico;
- 3) o di particolare pregio ambientale.

Sono incluse le “porzioni di essi, comprese le aree circostanti”.

COS'E' LA ZONA B ?

Sono in zona B (zona di completamento) le “**area totalmente o parzialmente edificate**”. La **Zona B** comprende infatti le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone di tipo A. Le zone parzialmente coperte sono quelle che hanno un indice di superficie coperta non inferiore al 12,5% cioè come 1/8.

Se i lavori di rifacimento della facciata non sono di sola pulitura o tinteggiatura esterna e riguardano **interventi influenti dal punto di vista termico o interessano oltre il 10 per cento dell'intonaco** della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, i lavori stessi devono soddisfare i requisiti di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nel supplemento ordinario n. 39 alla Gazzetta Ufficiale n.162 del 15 luglio 2015, e, con riguardo ai valori di trasmittanza termica, i requisiti di cui alla tabella 2 dell'allegato B al decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.66 del 18 marzo 2008. In tali ipotesi, ai fini delle verifiche e dei controlli si

applicano i commi 3-bis e 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n.90.

La legge di Bilancio 2020 esclude dall'agevolazione gli immobili in **Zona C**, le aree di espansione urbanistica.

Sulla base della classificazione del DM restano **esclusi dalle agevolazioni tutti gli immobili isolati**, mentre l'agevolazione è riconosciuta nel caso delle villette a schiera fuori città quando rientrano nelle **zone B**. No invece alle agevolazioni per le case di campagna anche quando si tratta di comprensori costruiti su terreni in precedenza agricoli.

Niente agevolazioni, inoltre, per gli **immobili di tipo agricolo**, compresi, quindi, i fabbricati destinati all'agriturismo, dal momento che questa tipologia di edifici fa parte a tutti gli effetti di quelli che si trovano nelle zone E) ossia nei territori rurali.

Infine il bonus non è previsto per la riqualificazione degli immobili ad uso diverso che si trovano nelle aree produttive, industriali, o destinate ai servizi.

COSA SONO LE AREE P1 e P2 ?

I Piani delle regole (Pdr) più recenti delle Regioni sostituiscono il concetto di Tessuto urbano consolidato (Tuc) al lessico originario della zonizzazione. Si parla cioè di **aree P1**, considerate non completate e quindi escluse dal

bonus facciate, e **di aree P2**, cioè in alcune regioni danno diritto al bonus. Di fatto, tra P1 e P2 può non esserci alcuna differenza ma P2 consente l'accesso al bonus e P1 no. L'unica speranza per eseguire i lavori con il bonus facciata nel 2020 è che le Entrate si rendano conto dell'errore e nella prossima circolare consentano anche ai proprietari delle aree P1 di rifare la facciata.

BONUS FACCIATE, COME APPLICARLO SENZA ZONE A o B ?

Come ha ricordato il MEF il bonus facciate spetta per gli interventi di recupero o restauro della facciata esterna degli **edifici esistenti ubicati in zona A o B**, come prescritto dal **DM 1444/1968**. «La zona A è spesso identificata con l'ambito storico del comune e la zona B è associata agli ambiti residenziali; la legge esclude dall'agevolazione gli immobili situati nelle zone C, le "aree di espansione urbanistica"».

Come ha ribadito anche Agenzia delle Entrate «è possibile riferirsi a zone assimilabili alle categorie A o B, specificando che tale assimilazione "**dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche** rilasciate dagli enti competenti"».

QUALE SOLUZIONE PER IL BONUS ?

«In alcuni piani urbanistici predisposti dalle amministrazioni comunali non vi è alcun riferimento alle zone A o B sostituite, invece, da altre sigle. **Nella regione Lombardia, ad esempio**, i piani delle regole (Pdr) più recenti, utilizzano il concetto di tessuto urbano consolidato (Tuc) del territorio che ha sostituito il lessico originario della zonizzazione; in questo caso si parla di aree P1, considerate non completate e quindi escluse dal bonus facciate

e di aree P2 coincidenti con le zone che in altre regioni danno diritto al bonus».

LAVORI AMMESSI E LAVORI ESCLUSI

Quanto agli interventi ammessi alla detrazione, il testo stabilisce che possono godere della detrazione fiscale al 90 per cento esclusivamente gli interventi su:

- **strutture opache** della facciata;
- **balconi**;
- **ornamenti e fregi**.

Questo elenco preciso limita con esattezza il perimetro della nuova agevolazione fiscale, in quanto di fatto non sono compresi gli interventi **diversi da quelli sugli intonaci**, tranne il caso di ornamenti e fregi architettonici.

Quanto alle **altre parti del palazzo interessate ai lavori**, la norma cita espressamente i balconi, e in questo caso sembrerebbe non esserci alcuna limitazione alla tipologia di interventi, lasciando intendere, dunque, che questi possono riguardare anche, ad esempio, la **pittura delle ringhiere**, ma anche il **rifacimento dei sottobalconi**, oltre che interventi su fregi e ornamenti. E non essendo indicato nulla di specifico in questo campo, si

può presumere che la detrazione sia ammessa anche quando si tratta di intervenire non **solo sull'intonaco** ma anche, ad esempio, sulle parti in ferro battuto. Basti pensare, ad esempio, alla rilevanza architettoniche delle inferriate dei balconi di epoca Liberty.

In pratica sono **esclusi**:

– gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, **se non visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico**;

– le spese effettuate per interventi sulle superficie confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico;

– le spese sostenute per **sostituire vetrate, infissi, portoni e cancelli**.

ALIQUOTA MAGGIORATA ?

Al di là di questi casi, però, a norma di legge non possono consentire l'applicazione della detrazione con aliquota maggiorata altre tipologie di interventi all'esterno del palazzo come, ad esempio, la **sostituzione di grondaie e pluviali**, o gli **interventi sul tetto**. Nessuna agevolazione, inoltre, per la sostituzione del portone o delle inferriate, o delle altre tipologie di infissi.

Niente agevolazione neppure per altri interventi relativi al decoro complessivo del palazzo in senso lato, non legati cioè ad interventi di tipo edilizio e di efficientamento energetico, quali, ad esempio, l'eliminazione delle **antenne private** e la realizzazione del relativo impianto centralizzato.

DETRAIBILE IL NUOVO INTONACO SOLO SE A RISPARMIO ENERGETICO

Le disposizioni di legge si legano strettamente al **risparmio energetico**. Le norme stabiliscono infatti espressamente che se l'intervento non riguarda solo pulitura o tinteggiatura esterna ma si deve anche intervenire anche sull'intonaco dell'edificio, in tutti i casi in cui la superficie da rinnovare sia superiore al 10 per cento occorre assicurare il rispetto almeno della qualità media degli edifici dal punto di vista del consumo energetico (**Decreto Legislativo 26/06/2015** in materia di linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici e Decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 gennaio 2010 in materia di riqualificazione energetica degli edifici).

Il risparmio energetico ottenuto dovrà essere **certificato**, e dovrà essere anche inviata la relativa **documentazione all'Enea**.

Dovrà quindi essere compilata e inviata la specifica documentazione relativa agli interventi sull'involucro dell'edificio. E sui soggetti che richiedono l'agevolazione potranno essere attuati anche gli **specifici controlli a campione** regolati dalle stesse norme.

BONUS FACCIATE, SERVE LA COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ?

Con la nuova guida all'agevolazione dell'Agenzia delle Entrate viene precisato che "sarebbe bene" presentare una pratica all'ufficio tecnico comunale **prima di iniziare i lavori**.

Bonus facciate, recupero e restauro con maxi detrazione

A queste si aggiunge, per il prossimo anno, una detrazione del 90 per cento per le spese relative agli interventi edilizi, ivi inclusi quelli di manutenzione ordinaria, finalizzati al recupero o restauro della facciata degli edifici. Quindi **la detrazione non "cannibalizza" le agevolazioni già previste per chi decide di fare un cappotto termico o interventi di risparmio energetico**, ma **si aggiunge** a queste, offrendo così ai condomini un'opportunità di risparmio in più.

Pittura della villetta con il bonus anche se non si cambia colore

Il Bonus Facciate potrà essere usufruito anche nel caso di singoli immobili di proprietà privata. Non ci sono, infatti, limiti da questo punto di vista. Sarà quindi possibile anche ridipingere la facciata esterna della propria villetta con la maxi detrazione, **anche se non si cambia il colore**. Con la normativa attuale, invece, la detrazione per gli esterni degli immobili diversi dai condomini è ammessa solo se si cambiano colori o materiali, perché altrimenti si rientra nella manutenzione ordinaria. Il Bonus Facciate, invece, è riconosciuto anche se non si cambiano colori.

Il Bonus facciate **non sarà in conflitto con ecobonus** per il risparmio energetico **e bonus ristrutturazioni**. Si potrà tinteggiare la facciata ed eseguire interventi che rientrano nell'ecobonus e usufruire di tutte e due le detrazioni.

PER ORA E' VALIDO SOLO PER IL 2022

Il Bonus facciate è al momento **limitato al 2022 ed è immediatamente applicabile**. L'intenzione è dare un impulso immediato all'economia. La copertura è, infatti, calcolata su una determinata percentuale di edifici.