

Bonus facciate nelle aree urbanizzate Grande, cavi e pluviali senza incentivi

LA MANOVRA

Sconto verso la revisione: vengono introdotti requisiti di efficienza energetica

Detrazione al 50 per cento per società e autonomi
Esclusione per le zone C

**Saverio Fossati
Giuseppe Latour**

Bonus facciate invariato al 90% ma con diverse limitazioni. Non sarà più applicabile per gli interventi sugli impianti, come pluviali o cavi. Non sarà ammesso in alcune aree a bassa intensità di urbanizzazione. Dovrà rispettare alcuni paletti di prestazione energetica, che potrebbero rendere conveniente pensare al cappotto termico. E, infine, sarà esteso, nella misura del 50%, anche a titolari di redditi di impresa e di lavoro autonomo.

Sono le novità principali inserite nell'emendamento dei relatori depositato presso la commissione Bilancio del Senato, che ritocca il nuovo sconto fiscale inserito all'articolo 25 della manovra. Uno sconto che, tra l'altro, nell'ultima versione diventa un nuovo bonus autonomo, cancellando tutti i riferimenti al bonus ristrutturazioni.

La formulazione del bonus facciate nel Ddl entrato in Senato non aveva, nella sostanza, limitazioni. Si applicava a quasi tutti gli interventi collegabili alla facciata, a qualsiasi tipo di edificio e non aveva correlazioni con l'ecobonus per il cappotto termico, l'altro sconto fiscale collegato in qualche modo all'involucro edilizio. Questo approccio, evidentemente troppo inclusivo, è stato rivisto.

Il primo correttivo riguarda le aree e nelle quali il bonus è ammesso.

La nuova formulazione, infatti, limita le spese detraibili agli edifici esistenti ubicati in «zona omogenea» A o B. Nella pratica, vuol dire che la grandissima parte delle città rientra nello sconto. Non tutto, però. Restano, ad esempio, escluse le zone C: si tratta di aree destinate a nuovi complessi insediativi con bassa densità di urbanizzazione. Qualche immobile residenziale, insomma, resterà tagliato fuori.

Il secondo correttivo riguarda l'allineamento tra la disciplina del nuovo sconto per le facciate e l'ecobonus per il cappotto termico. Il nuovo testo lascia intatto lo sconto per i casi di pulitura o tinteggiatura esterna: in queste situazioni si incassa il bonus senza altre richieste. Se, però, si va oltre e si decide di ritoccare l'intonaco di almeno il 10% della facciata le cose cambiano: sarà obbligatorio rispettare requisiti di efficienza energetica e di trasmissione che, di fatto, indurranno molti a scegliere di realizzare un cappotto termico. Sul rispetto di questo passaggio saranno effettuati controlli a campione.

C'è, poi, un correttivo che limita parecchio l'elenco degli interventi che sarà possibile portare in detrazione. La vecchia formulazione includeva tutto quello che normalmente passa dalla facciata: cavi, pluviali, impianti di ogni tipo. Ora le cose cambiano e si fa riferimento solo alle «strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi». In altre parole, vengono esclusi tutti gli impianti e gli elementi sui quali finora c'erano dei dubbi, come gli infissi.

Ma non tutto punta a limitare. L'ultimo comma della nuova norma, infatti, specifica che il bonus, depotenziato al 50%, vale per soggetti titolari di redditi di impresa e di lavoro autonomo: si tratta di alberghi e società che possiedono immobili ad uso strumentale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN SINTESI

1. La versione iniziale

Nel Ddl AS1586, con la versione della legge di Bilancio presentata dal Governo per la discussione in Parlamento, la norma prevedeva che tutte le spese sostenute nel 2020 per «recupero e restauro della facciata degli edifici» (anche se semplici tinteggiature), anche non abitativi, senza limiti di importo, fossero detraibili al 90% in dieci anni

2. I primi dubbi

La formulazione della norma lasciava aperte molte possibilità. Anzitutto comprendeva tutti i lavori anche a gronde, pluviali e impianti presenti in facciata. Poi non sembra ricordarsi con gli interventi di risparmio energetico come il «cappotto termico», che prevede anche il rifacimento della facciata, circa la possibilità concreta di separare nelle fatture

le due tipologie di intervento e la relativa detrazione (90% per il recupero e tra il 65% e l'85% per il risparmio energetico)

3. L'emendamento

Alla commissione Bilancio del Senato, però, i relatori hanno presentato una nuova versione, più complessa, del bonus facciate. L'emendamento prevede che:

1) il bonus è limitato agli interventi su pareti (superfici opache), balconi od ornamenti e fregi, e solo nei centri storici e nelle zone edificate (almeno per il 12,5% della superficie fondiaria della zona), e

solo per lavori su pareti, escludendo quindi le case molto isolate, come quelle in zona omogenea C del Dm 1444/1968; 2) alla tinteggiatura o pulitura esterna (manutenzione ordinaria) si applica la detrazione del 90%; 3) se l'intervento è più profondo, con rifacimento degli intonaci, e questo supera il 10% della superficie della facciata, occorre abbinare anche interventi di risparmio energetico

4. I nuovi requisiti termici
I lavori per il risparmio energetico "in abbinata" devono essere conformi almeno ai requisiti medi calcolati in base al decreto Sviluppo del 26 giugno 2015

5. Imprese

La detrazione scende al 50% della spesa per i titolari di reddito d'impresa o di lavoro autonomo



MANOVRA 2020
Confermata la misura del 90% per il nuovo bonus sulle facciate

QUOTIDIANO

DEL FISCO



LE PAROLE DEL NO PROFIT

Iscrizione nel registro per i volontari

Organizzazioni di volontariato (Odv) e associazioni di promozione sociale (Aps) alla prova degli adempimenti in materia di

volontari. Il Codice del Terzo settore (Dlgs 117/2017 o Cts) ha rinnovato la disciplina da seguire per gli enti che si avvalgono di volontari, prevedendo l'istituzione di un apposito registro e un'assicurazione obbligatoria (articoli 17 e 18). Le nuove disposizioni riguardano da vicino Odv e Aps - la cui struttura è incentrata sull'apporto degli associati volontari - e trovano immediata applicazione in quanto tali enti sono già entrati nella fase transitoria di attuazione della riforma in virtù dell'iscrizione

negli attuali registri del volontariato e dell'associazionismo di promozione sociale (circolare ministero del Lavoro 20 del 2018). Per tutti gli altri enti del Terzo settore, invece, scatteranno con l'ingresso nel Registro unico nazionale. Occorre quindi verificare quali sono gli adempimenti da porre in essere per essere compliant con la nuova normativa.

— **Martina Manfredonia**
— **Gabriele Sepio**

Il testo integrale dell'articolo su: quotidianofisco.ilsole24ore.com