

# Super bonus per pitturare le facciate: detrazione al 90% in dieci anni

LEGGI DI BILANCIO/1

La misura agevolativa prevista solo per un anno. Proroga per il bonus mobili

Confermato il 50% per gli interventi di ristrutturazione

Saverio Fossati

Grande attesa per il bonus facciate, che potrebbe dare la scossa all'esaurito settore dell'edilizia (si parla di 1,6 miliardi di fatturato in più). Ma anche per le numerose riconferme di detrazioni che rischiano di scomparire a fine 2019, dal bonus giardini alla maggiorazione per il recupero edilizio. Il quadro, con l'approvazione definitiva della legge di Bilancio 2020, permette a contribuenti e condomini di pianificare gli interventi per manutenzione edilizia, risparmio energetico e antisismica.

**Bonus facciate**

Il nuovo super sconto si applicherà solo (per ora) nel 2020 alle spese documentate, anche per interventi di sola pulizia o tinteggiatura esterna, finalizzate al recupero o al restauro della facciata, solo su edifici esistenti ubicati in «zona omogenea» A o B come definite dal Dm 1444/68 (di fatto sono escluse solo le case isolate in campagna) e solo su «strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi» (esclusi quindi impianti, cavi e infissi).

Il vero ostacolo è stato messo per gli interventi più pesanti, per esempio, come capita spesso, quando si devono rifare gli intonaci: se l'intervento riguarda almeno il 10% dell'involucro dell'edificio allora, a fine lavori, quest'ultimo dovrà rispettare requisiti di efficienza energetica e di trasmittanza molto severi (indicati nel Dm Sviluppo del 26 giugno 2015) che in sostanza si ottengono più facilmente creando un «cappotto termico».

**Sconto in fattura**

Ridimensionato pesantemente dal 1° gennaio 2020 lo «sconto in fattura» previsto dal Dl 34/2019: la possibilità di ottenere uno sconto direttamente dal fornitore di un importo pari alla detrazione spettante sarà limitato solo ai lavori (di almeno 200mila euro) su parti comuni condominiali, che conseguano risultati rilevanti di risparmio energetico (sempre in base al Dm Sviluppo del 26 giugno 2015), mentre è esclusa per la messa in sicurezza antisismica (per questi lavori conviene quindi farsi fare la fattura scontata entro il 31 dicembre 2019).

**Le proroghe per il 2020**

La legge di Bilancio non si è dimenticata di prorogare per il 2020 l'ecobonus, che resta per tutti (parti private o condominiali) con una detrazione del 65%, ridotta al 50% in alcuni casi (come serramenti, infissi e caldaie a condensazione in classe A non evolute).

Anche per ristrutturazioni, recupero-risanamento edilizio, manutenzione straordinaria (e anche ordinaria per i condomini) e assimilati

LE AGEVOLAZIONI PER I LAVORI IN CASA

1

**RISTRUTTURAZIONI**

**Il bonus rimane al 50%**

Ormai a regime con la detrazione del 36%, anche per il 2020 è stata elevata al 50% in dieci anni l'agevolazione per lavori di ristrutturazione, restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria (e ordinaria per i condomini), sicurezza, antincendio e risparmio energetico non qualificato. L'aliquota era stata innalzata dal 36% al 50% dal Dl 83/2012 dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013 e da allora è stata prorogata di anno in anno: anche nella legge di Bilancio 2020 non sono previste proroghe pluriennali

2

**RISPARMIO ENERGETICO**

**L'ecobonus a due velocità**

Confermata per il 2020 anche la detrazione del 65% in dieci anni per il risparmio energetico qualificato (dalla riqualificazione globale dell'edificio ai vari interventi specifici). Alcuni interventi, però, restano declassati al 50% (nuovi serramenti e infissi, schermature solari, caldaie a biomassa e a condensazione in classe A non evolute): in questi casi, quindi, conviene usare il bonus ristrutturazioni del 50% perché, a parità di detrazione, non sono richiesti i requisiti speciali per il risparmio energetico qualificato

3

**BONUS MOBILI**

**Un aiuto al settore**

Anche il 2020 sarà possibile beneficiare dello sconto fiscale del 50% in dieci anni per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici in classe non inferiore ad A+. L'agevolazione è però legata all'effettuazione di lavori per i quali è previsto il 50% di detrazione: ristrutturazioni, restauri, manutenzione straordinaria, sicurezza antisismica di base, antincendio e antifurto, eccetera. La detrazione è del 50% delle spese sostenute sino a un limite di 10mila euro e i lavori non devono essere iniziati prima del 2019

4

**VERDE E GIARDINI**

**Proroga in extremis**

Un anno in più per lo sconto fiscale del 36% in dieci anni dedicato a giardini e sistemazioni verdi, che dopo parecchie polemiche ha trovato posto nel Dl Milleproroghe. Anche per il 2020, quindi, sarà possibile ottenere detrazioni sulle spese (con un tetto di 5mila e una unità immobiliare) per lavori di manutenzione verde (soprattutto nei condomini ma anche nelle ville private), coperture verdi, giardini pensili e realizzazioni di pozzi e impianti di irrigazione

5

**ECOBONUS CONDOMINIO**

**I super sconti già in vigore**

Sono in vigore dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 le agevolazioni maggiorate per lavori di risparmio energetico realizzati su parti comuni di interi edifici. Le detrazioni (in 10 anni) sono del 70 o del 75% a seconda del conseguimento di determinati indici di prestazione energetica. Le detrazioni del 70 e del 75% salgono all'80 e 85% se i lavori vengono realizzati in edifici appartenenti alle zone sismiche 1, 2 o 3 e sono finalizzati anche alla riduzione del rischio sismico

6

**ANTISSIMICA COMPLESSA**

**Le classi di rischio**

I lavori di messa in sicurezza degli immobili beneficiano di una detrazione e in 10 anni che è partita nel 2017 e terminerà solo a fine 2021. Lo sconto speciale (diverso da quello del 50% che spetta quando i lavori antisismici sono generici) è legato al fatto che dalla realizzazione degli interventi si ottenga una riduzione del rischio sismico di una classe (detrazione del 70%) o due (80%). A queste aliquote si aggiunge un ulteriore 5% se i lavori sono stati realizzati su parti comuni di edifici condominiali

7

**BONUS FACCIATE**

**La novità del 2020**

Dopo molte esitazioni ha preso corpo nella legge di Bilancio 2020 il «bonus facciate», cioè la possibilità di detrarre in 10 anni il 90% delle spese sostenute per interventi sulle facciate. Se l'intervento va oltre una semplice tinteggiatura o un rifacimento intonaci del 10% della superficie «opaca», occorre abbinare lavori di risparmio energetico con determinati requisiti. Sono escluse le case isolate (fuori dalle zone urbane A e B) e tutti gli interventi che non riguardano strutture opache

8

**SCONTO IN FATTURA**

**Drastica riduzione**

Con la legge di Bilancio la possibilità di ottenere uno sconto diretto in fattura per la detrazione (previsto dal 34/2019) è recuperabile da imprese come credito d'imposta in 5 anni) ha subito un ritocco rilevante: dal 1° gennaio 2020 deve riguardare i lavori di «ristrutturazione importante di primo livello riqualificazioni energetiche» cui al Dm Sviluppo del 26 giugno 2015) di almeno 200mila euro e solo sulle parti comuni degli edifici in condominio. Escluso, quindi, per i soli lavori antisismici

## Escluse solo le case isolate e rurali

INTERVISTA

LORENZO CASINI

Per gli edifici storici la detrazione si accoppierà ai contributi per i lavori

Glauco Bisso

Il testo definitivo del bonus facciate cambia le prospettive: ora è legato anche al risparmio energetico, alle zone urbane e limitato alla «strutture opache». Per Lorenzo Casini, ordinario di diritto amministrativo della Scuola IMT Alt Studi Lucca e capo di Gabinetto del ministro Dario Franceschini «Non si tratta di uno stravolgimento ma di un chiarimento di quello che la bozza già consentiva».

«Professor Casini, perché è sparito il riferimento a impresa e lavoro autonomo con fruitori del bonus?»

«L'agenzia delle Entrate ha osservato che, siccome la norma precedente si andava ad inserire in un corpo normativo prevalentemente dedicato alle persone fisiche, era preferibile parlarlo fuori dal riferimento all'articolo 16 bis e considerare la norma come nuova».

**Ma quali sono gli edifici e gli interventi interessati?**

«Abbiamo chiarito che la norma si applica a edifici esistenti. Ma soprattutto che l'intervento può essere anche di sola tinteggiatura. Quando invece si interviene sull'intonaco per più del 10% della

superficie disperdente lorda, che è lo standard e la percentuale indicata nel decreto del 2015 sulla riqualificazione energetica, si deve eseguire quello che oggi è obbligatorio. L'unico elemento aggiunto è che per la trasmittanza termica sia più performante, vista la detrazione così importante, in applicazione del decreto ecobonus del 2010. Per esempio, per edifici su Roma si richiede una trasmittanza di 0,29 mentre secondo il decreto del 2015 è 0,36».

**E la limitazione ad alcune zone?**

«Si limitano gli interventi alle zone A o B del Dm del 1968, escludendo così solo le case isolate o le zone rurali. La misura è stata concepita per le città come misura di decoro urbano e quindi si è preferito limitare alle zone in cui l'edificio è superiore al 12,5 per cento,

che è lo standard della zona modo da escludere contesti non c'è una città vera e propria».

**E se l'edificio è storico?**

«L'intervento al 90% è talmente vantaggioso che consente di applicare materiali e vernici sottili da permettere di farlo con il 65% non si rifare. Le dimore storiche, grazie al precedente provvedimento del ministro Franceschini potrebbero avere la detrazione in più il contributo per il lavoro».

**Niente cessione del credito**

«Questa possibilità si è sciolta con quanto già emerso sul bonus: l'Antitrust aveva represso effetti distortivi della concorrenza a causa della cedibilità vantaggiosa delle grandi in rispetto alle piccole».

© RIPRODUZIONI

LE CONSEGUENZE

Maxi sconto legato al cappotto termico

(come messa in sicurezza sismica non qualificata, antifurto eccetera) si resta al 50% di detrazione.

Proroga nel 2020 anche per il bonus mobili del 50% collegato a questo tipo di interventi e (in questo caso il merito spetta al D.Milleproroghe) per il bonus verde (manutenzione giardini) del 36 per cento.

#### **I bonus già in vigore**

Non sono stati toccati i bonus più complessi, le cui spese, sostenute sino al 31 dicembre 2021, danno diritto a detrazioni che vanno dal 65% all'85% a seconda della tipologia di intervento: il sismabonus "qualificato" e l'ecobonus condominiale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## MAXI SCONTO legato al cappotto termico

### **Abbinata obbligatoria quando gli interventi «profondi» superano il 10%**

**Fabio Chiesa  
Giampiero Gugliotta**

Il bonus facciate acquista una fisioterapia tutta propria e si candida a essere una misura una tantum da cogliere nel solo 2020.

Nella versione definitiva il bonus facciate si sgancia dalle ordinarie regole che accompagnano le agevolazioni

dal 90 per cento. I contribuenti dovranno quindi preventivamente accertarsi presso l'ufficio tecnico comunale se il edificio di cui si intende sostenere il rifacimento della facciata ricade in una di queste due zone, altrimenti niente agevolazione.

Dall'altro lato oggettivo viene poi precisato che, ferme restando le altre agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia di edilizia e di riqualificazione energetica, sono ammessi al beneficio della detrazione del 90% esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della fac-

ciata, per la progettazione dei lavori, per perizie e sopralluoghi e le altre prestazioni professionali che nella precedente formulazione potevano invece ritenersi incluse.

#### **Cappotto obbligatorio**

Di particolare interesse appare poi il comma 2, che regola il caso in cui i lavori di rifacimento della facciata riguardino interventi misti, cioè finalizzati al recupero o restauro della facciata ma influenti anche dal punto di vista termico che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva del-

l'edificio, il rispetto dei valori limitati alla Tabella 2 del decreto di sviluppo economico del 26 gennaio. Viene infatti introdotta anche questa tipologia di interventi procedura di verifica e contro l'Enea per le opere di efficientamento energetico (commi 3-bis e 3-terzo del D.L. 63/2013).

Soddisfatte queste condizioni, stando al testo della norma, accedere al beneficio della detrazione del 90% sull'intero importo delle spese sostenute. Ma un chiarimento su questo punto è indispensabile.

In mancanza dei requisiti