

Bonus facciate in stand-by Cosa fare senza istruzioni

Cristiano Dell'Oste
Saverio Fossati

Lo sconto fiscale c'è, le istruzioni no. Il bonus facciate del 90% è in vigore dallo scorso 1° gennaio. Ma il ritardo del Fisco nel fornire le indicazioni applicative - unito a un testo di legge poco comprensibile - sta bloccando molti cantieri. Partendo dalle istruzioni emanate dalle Entrate in oltre 20 anni di bonus casa, comunque, si può tentare di mettere qualche punto fermo.

1. Quali lavori sono agevolati. La legge (commi da 1.219 a 224 dell'articolo 1 della legge 160/2019) cita gli interventi «finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna», compresi «quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna». Inoltre, aggiunge che sono premiati solo i lavori «su strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi».

È probabile, quindi, che siano esclusi un intervento di sola sostituzione delle grondaie o il rifacimento di una terrazza a copertura di un edificio. Idem per una semplice rimozione di cavi posti in facciata. Mase lo stesso inserimento dei cavi "sotto traccia" fosse parte di un intervento di rifacimento dell'intonaco lo si dovrebbe agevolare con il 90%, secondo i principi collaudati delle Entrate (il lavoro "superiore" attrae anche quelli minori).

Più difficile è capire quale sia la «facciata esterna». La facciata sul retro non dovrebbe essere esclusa dal bonus (è pur sempre "esterna"), ma che dire delle facciate che circondano un cortile chiuso? O un cavedio?

2. Il cappotto termico. Se i lavori sulla facciata (esclusa tinteggiatura e pulitura) sono influenti dal punto di vista termico o interessano più del 10% dell'intonaco, bisogna rispettare i requisiti di isolamento termico richiesti dal Dm Sviluppo 11 marzo 2008 e 26 giugno 2015. In pratica, serve un cappotto termico che - se non addirittura il bonus facciate - potrebbe avere l'ecobonus (al 65% o al 70%) o la detrazione del 50% sulle ristrutturazioni (che non richiede requisiti di efficienza energetica).

PAROLA CHIAVE

Superfici disperdenti

In generale, sono le superfici che delimitano un edificio verso l'esterno o verso ambienti non riscaldati. Nel caso del bonus facciate, quando si eseguono lavori «influenti dal punto di vista termico» o quando si interviene su «oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio» occorre rispettare particolari requisiti di isolamento termico. L'esatta modalità di calcolo del 10% e della superficie totale è uno degli aspetti più delicati da chiarire.

Nella scelta, non va dimenticato che l'ecobonus può essere ceduto al fornitore o - per i soli lavori oltre 200 mila euro che coinvolgono anche la caldaia - essere trasformata in sconto in fattura. Occorrerà quindi un attento calcolo delle convenienze, soprattutto nei casi in cui si devono mettere sul piatto della bilancia gli oneri finanziari di un prestito bancario.

3. Chi sono i beneficiari. La norma parla solo di «detrazione dall'imposta lorda», poi richiama gli adempimenti del Dm 41/1998, riferito a un bonus Irpef. Se però prevale la legge - come è logico che sia - la detrazione dovrebbe spettare anche ai soggetti Ires (società di capitali ed enti non commerciali), al pari dell'ecobonus.

4. La spesa massima. Non viene fissato un limite massimo. Nell'unico caso analogo (l'ecobonus sulla domotica) le Entrate ne hanno preso atto. Ai fini del bonus facciate, questo potrebbe aiutare soprattutto i proprietari di singole unità immobiliari, che non avrebbero, ad esempio, il limite di 96 mila per le ristrutturazioni.

5. Gli edifici ammessi. La legge sul bonus facciate parla di «edifici esistenti». Formula analoga a quella usata per l'ecobonus, che si applica anche a immobili non residenziali.

6. Zona A e B. Gli immobili al di fuori di queste aree non sono agevolati. Se i centri storici delle città sono senz'altro compresi, per molte aree periferiche o rurali, soprattutto in provincia, il condizionale è d'obbligo (si veda l'articolo in basso).

Attività preparatorie in condominio

Occorre mettere in conto almeno due assemblee in condominio: la prima per presentare le varie possibilità (alla presenza di un consulente tecnico ed eventualmente di un termotecnico) e delegare il consiglio di condominio all'elaborazione di un capitolato; la seconda per scegliere il preventivo e deliberare spese e ripartizione. Maggioranza necessaria: quella degli intervenuti (che devono essere almeno un terzo dei condomini), che rappresenti almeno 500 millesimi.

Come affrontare ora i pagamenti

Chi si trova a pagare oggi delle spese potenzialmente agevolate dal bonus facciate, dovrà usare i bonifici "parlanti", con la causale del 50% sulle ristrutturazioni (come accaduto per il sismabonus e il bonus mobili, quando ancora serviva il bonifico tracciabile). Comunque, è bene ricordare che un eventuale errore nella causale è ritenuto formale, purché scatti la ritenuta sul bonifico.

Nei casi borderline - ad esempio lavori su una facciata esterna e una potenzialmente interna - è consigliabile dividere le fatture e i pagamenti. Così da poter eventualmente dividere gli sconti.

Sempre a titolo prudenziale, anche se la legge non menziona invii all'Enea, meglio conservare la documentazione tecnica e - ove possibile - fotografie che documentino i lavori (prima e dopo).

IL QUADRO

Le principali detrazioni applicabili agli interventi sulle facciate degli edifici nel 2020

BONUS FACCIATE

LAVORI AGEVOLATI

Tinteggiatura, pulitura o rifacimento della facciata (esclusi i lavori che non riguardano strutture opache, balconi, fregi o ornamenti). Se l'intervento influisce dal punto di vista termico, o comunque interessa oltre il 10% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, vanno rispettati i requisiti di isolamento di cui al Dm 26 gennaio 2010. Il bonus si applica solo agli edifici in zona A e B

LIMITE DI SPESA
Non previsto

DETRAZIONE
90%

SCADENZA
2020

SCADENZA
2021

ECOBONUS

LAVORI AGEVOLATI

Cappotto termico che raggiunga i requisiti di isolamento (trasmissione termica) di cui al Dm 26 gennaio 2010

LIMITE DI SPESA
92.307,69* €

DETRAZIONE
65%

SCADENZA
2020

Singole unità
immobiliari

SCADENZA
2021

In condominio

ECOBONUS POTENZIATO IN CONDOMINIO

LAVORI AGEVOLATI

Cappotto termico che raggiunga i requisiti di isolamento (trasmissione termica) di cui al Dm 26 gennaio 2010 e interessi almeno il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio

LIMITE DI SPESA
40.000** €

DETRAZIONE
70%

SCADENZA
2020

SCADENZA
2021

DETRAZIONE SU RECUPERO EDILIZIO

LAVORI AGEVOLATI

Ristrutturazioni edilizie; la manutenzione ordinaria è agevolata solo sulle parti comuni

LIMITE DI SPESA
96.000* €

DETRAZIONE
50%

SCADENZA
2020

SCADENZA
2021

* Per unità immobiliare

PLOMA

tuzioni
e pubblica