



Facciate, sconto del 90% sul risparmio energetico

Entrate. Pubblicata la circolare sulla nuova agevolazione dedicata ai lavori per il decoro urbano: incentivi estesi anche a perizie, progetti e ponteggi

Pagina a cura di
Saverio Fossati
Giuseppe Latour

Ecobonus per le facciate attratto nella detrazione al 90 per cento, così come perizie, progetti e ponteggi, ma cortili interni esclusi dall'agevolazione. Questi alcuni dei principali chiarimenti diffusi ieri dall'agenzia delle Entrate con la circolare 2/E, che vede la luce dopo un mese e mezzo dall'entrata in vigore della norma (legge 160/2019).

I tempi restano quindi piuttosto stretti (si veda il percorso da seguire qui a fianco) e, soprattutto se si tratta di lavori su facciate condominiali, occorre partire subito.

Le facciate

Il bonus facciate, spiega la circolare, riguarda i lavori di recupero su tutto il «perimetro esterno» dell'edificio, esclusi i cortili, a meno che non siano visibili dalla strada» (si veda l'articolo nella pagina).

I soggetti agevolati

Possono usufruire del bonus facciate i proprietari o i «detentori» dell'immobile oggetto dell'intervento (unica unità immobiliare come ville, villette o casali, purché in zone A e B, oppure condomini), quindi: proprietari, usufruttuari, nudi proprietari, titolari di uso o abitazione. Beneficiari possono anche essere i titolari di un contratto (registrato) di locazione, leasing o comodato (purché in possesso del permesso del proprietario). Anche i familiari conviventi (e conviventi di fatto) di possessori e detentori possono

4

MILIARDI
Il bonus facciate potrebbe valere questa cifra nel solo 2020, convogliando un quinto degli interventi di recupero edilizio che saranno realizzati nel nostro Paese

Possono usufruire dello sconto i proprietari ma anche i detentori degli immobili

usufruire del bonus facciate.

Bonus esteso anche ai «promissari acquirenti» che, prima del rogito (ma con compromesso registrato), siano stati immessi nel possesso della casa. Chi esegue i lavori in economia (cioè con il fai da te) potrà detrarre le spese di acquisto dei materiali. Le imprese e i soggetti che non siano persone fisiche hanno anch'essi diritto al bonus (si veda l'articolo nella pagina).

I lavori agevolati

Tutti i lavori devono servire al «recupero o restauro» della facciata (compresi balconi, fregi esterni) di edifici anche non abitativi. Esclusi i lavori a serramenti, infissi e cancelli e in generale ciò che non fa parte delle «strutture opache». Ma tra le spese agevolabili ci sono anche tutte quelle connesse alle opere edili: dalla semplice tinteggiatura o pittura della superficie agli interventi su grondaie, pluviali, parapetti, cornicioni e le parti impiantistiche «coinvolte perché parte della facciata dell'edificio».

Sono comprese nel superbonus anche le spese per perizie, sopralluoghi, progettazione lavori, rilascio dell'attestazione di prestazione energetica.

I lavori di efficientamento energetico, obbligatori quando gli interventi profondi (rifacimento intonaci) superano il 10% della superficie «disperdente lorda», possono beneficiare anch'essi della detrazione del 90 per cento. Devono comunque rispondere ai requisiti tecnici molto precisi indicati dai decreti dello Sviluppo economico del 26 giugno 2015

e 11 marzo 2008.

In ogni caso, se si effettuano lavori anche sui cortili interni (non visibili dalla strada), per esempio di risparmio energetico, questi non potranno beneficiare del 90% ma del 65 per cento, purché le spese siano «distintamente contabilizzate».

Limiti

Oltre ai limiti sulla definizione di «perimetro esterno» e sugli obblighi legati al risparmio energetico, va ricordato che:

- 1) il bonus facciate non è cumulabile con la detrazione Irpef per la manutenzione, protezione o restauro dei beni soggetti al regime di vincoli storici, architettonici o paesaggistici;
- 2) se il contribuente riceve contributi pubblici per l'intervento, questi devono essere sottratti dall'importo su cui applicare la detrazione del 90 per cento.

Il rebus delle zone

I lavori devono essere eseguiti su edifici che si trovino nella zona A o B individuate in base alla definizione contenuta nel vecchio decreto 1444/68. Dato che nel frattempo le definizioni hanno trovato declinazioni assai diverse nelle normative regionali e comunali, la circolare specifica che l'assimilazione alle zone A e B deve risultare da «certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti», soprattutto, quindi, i Comuni.

Le Entrate hanno anche approntato una guida per aiutare i contribuenti a fruire della detrazione, disponibile sul sito www.agenziaentrate.it.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I PASSAGGI

1

IN COMUNE

Verifica della zona di localizzazione

Il primo passo da fare per ottenere il bonus facciate è verificare presso il Comune se l'immobile su cui si vuole effettuare l'intervento è collocato nella zona urbanistica A o nella zona B; fuori da queste zone i lavori non sono agevolabili

2

LE INFORMAZIONI

La richiesta dei preventivi

Successivamente è necessario assumere le informazioni necessarie per decidere, ovvero richiedere preventivi sul costo dei lavori, e, in caso di condomini, sottoporre le informazioni all'esame dell'assemblea

3

LA DECISIONE

Permessi edilizi e finanziamenti

Una volta individuata l'offerta migliore, è necessario attivarsi per individuare i permessi edilizi necessari agli interventi sulle facciate. Trattandosi di importi onerosi, può essere anche opportuno individuare formule di finanziamento idonee

4

I LAVORI

La variabile dei ponteggi

La fase successiva è quella dei lavori, che implicheranno, per i palazzi a più piani ma non solo, l'utilizzo di ponteggi per i quali, oltre alle autorizzazioni, dovrà essere tenuto in conto il fattore sicurezza

5

IL FISCO

Necessario il bonifico parlante

Per ottenere il bonus le spese vanno pagate tramite bonifico con causale del versamento, codice fiscale del beneficiario della detrazione e partita Iva/codice fiscale del beneficiario del bonifico