

Bonus facciate e altre detrazioni casa: in cantiere si moltiplicano gli sconti

Pagina a cura di **Dario Aquaro** e **Cristiano Dell'Oste**

Il caso più semplice è quello della pulitura con tinteggiatura delle pareti esterne. Qui la detrazione è al 90%, e ogni 100 euro spesi quest'anno se ne scontano dall'Irpef (o dall'Ires) 9 all'anno dal 2021 al 2030. Il bonus facciate, però, ha requisiti ben precisi e chi non vi rientra può ritrovarsi - secondo i casi - a zero o con un'altra detrazione. Ad esempio, se la facciata è tinteggiata racchiude un cortile interno e non è visibile dalla strada, non si ha diritto al maxisconto, ma solo all'eventuale 50% sulle ristrutturazioni edilizie (che premia le manutenzioni ordinarie, come la pulitura e tinteggiatura, solo su parti comuni condominiali). Lo stesso succede se l'edificio non si trova in zona urbanistica A e B, magari perché è in aperta campagna: non si ha diritto al bonus

PAROLA CHIAVE

Facciata

Ai fini del bonus al 90%, per "facciata" si intende l'involucro esterno visibile dell'edificio: la parte anteriore, frontale e principale, ma anche gli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno). Non la facciata interna dell'edificio, se non visibile dalla strada o da suolo a uso pubblico.

facciate, ma potrebbero esserci altri sconti.

La moltiplicazione dei bonus è un problema che si pone per quasi tutti i lavori più pesanti rispetto alla semplice tinteggiatura, anche quando l'edificio si trova in zona A o B e la parete è comunque "esterna", come richiede la legge di Bilancio 2020 (articolo 1, commi 219-224).

Quando si rifà l'intonaco della facciata, la legge impone di installare anche un cappotto termico - con i requisiti tipici dell'ecobonus al 65% - se i lavori riguardano più del 10% della superficie disperdente lorda dell'edificio (contando anche tetti e basamento). Se però sulla facciata ci sono piastrelle o «altri materiali» che impedirebbero di stravolgere l'aspetto dell'immobile per coibentarlo, le Entrate permettono di non conteggiare queste superfici nel 10% (circolare 2/E del 2020). Il che può consentire di evitare il cappotto termico.

Inoltre, diversamente dall'ecobonus, il bonus facciate non può sfruttare né la cessione del credito ai fornitori, né lo sconto in fattura. Alcuni condomini,

allora, potrebbero preferire l'ecobonus al 65% (a certe condizioni elevabile al 70 o al 75%) con cessione del credito. Altri potrebbero puntare sul 50%, che non è cedibile, ma non impone requisiti minimi di isolamento.

Spesso i lavori sulla facciata sono anche l'occasione per eseguire riparazioni non agevolate dalla detrazione al 90 per cento. Ad esempio, finestre, portoni, recinzioni, tetti e lastrici solari sono tutti esclusi dal bonus facciate, ma possono avere una o più detrazioni differenti (dal 36% del bonus verde in su). L'agevolazione del 90% si applica, invece, a balconi, parapetti, grondaie, pluviali, cornicioni, ornamenti, fregi e componenti impiantistiche (come i cavi di antenne e condizionatori).

In caso di lavori che beneficiano di più sconti conviene fatturare e pagare separatamente le diverse opere. Il mezzo da usare è il bonifico parlante (per recupero edilizio o risparmio energetico); solo il bonus verde ammette bonifici ordinari, carte e assegni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il quadro degli interventi

I principali interventi agevolati dal bonus facciate e le detrazioni di cui è possibile beneficiare

- BONUS FACCIATE
- DETRAZIONE SULLE RISTRUTTURAZIONI
- ECOBONUS (RISPARMIO ENERGETICO)
- BONUS VERDE

Cornicioni

Ok al 90% per lavori di decoro urbano (pulizia, tinteggiatura, ripristino, consolidamento, rinnovo). Senza i requisiti per il bonus facciate, c'è il 50%, che però non agevola lavori ordinari su singole unità



Balconi

Gli interventi hanno la detrazione al 90% (compresi i parapetti, ma non le portafinestre). Se mancano i requisiti per il bonus facciate, i lavori sul balcone possono avere il 50%



Ponteggi

La spesa per il noleggio del ponteggio, anche se pagata a un'impresa diversa da quella che esegue i lavori, rientra nello sconto cui ha diritto l'intervento (90, 65 o 50%)



