

DETRAZIONE AL 90%

Sconti su facciate visibili in parte dalla strada

Perimetro allargato per le agevolazioni sugli involucri interni

Giorgio Gavelli

Il bonus facciate, la detrazione di cui all'articolo 1, commi 219 e seguenti, della legge di Bilancio 2020 spetta sull'intero perimetro esterno del fabbricato condominiale, comprese le facciate solo parzialmente visibili dalla strada.

È questa la risposta (n. 296/2020) resa ieri dall'agenzia delle Entrate ad una istanza di interpello presentata da un amministratore di condominio,

avendo però cura di precisare che «la valutazione, in concreto di quali facciate siano visibili o in parte visibili dalla strada, costituisce un accertamento di fatto che esula» dalle materie oggetto di interpello.

Occorre ricordare che la circolare n. 2/E/2020 e la Guida al bonus disponibile sul sito dell'agenzia precisano che l'agevolazione riguarda tutti i lavori effettuati sull'involucro esterno visibile dell'edificio, cioè sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno), mentre non spetta per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio (ad esempio esposte verso cortili, cavedi, chiostrini e simili), se non visibili dalla

strada o da suolo ad uso pubblico.

Se l'intento dell'interprete è comprensibile, è privo di dubbio che in questo modo si lega il bonus ad una situazione di fatto che può avere ampi margini di soggettività. In questo caso, lo stabile ha una forma ad "M", per cui la facciata in cui è ubicato l'accesso è sul lato del cortile interno, esposta verso un altro fabbricato. Pur non potendo fornire un giudizio definitivo su una questione "di fatto", l'agenzia conclude che anche le facciate interne, solo parzialmente visibili dalla strada, sono ammesse al beneficio.

La risposta non lo dice, ma in caso di un intervento agevolabile solo parzialmente appare opportuno farsi fatturare distintamente le spese, anche

perché quelle che non rientrano nel bonus facciate potrebbero rientrare, ad esempio, nel 50%.

Con l'occasione l'agenzia ricorda come anche il bonus facciate rientri nel novero degli interventi per cui, in base all'articolo 121 del decreto Rilancio, è possibile optare, in luogo della detrazione, per lo sconto in fattura o per la cessione del credito, compilando e trasmettendo il modello inserito nel provvedimento dell'8 agosto scorso. Nel caso della cessione, ciò è possibile anche sulle quote residue per cui all'inizio si è scelta la detrazione diretta. Ogni condòmino, in questo caso, è libero di fare le proprie scelte.

© RIPRODUZIONE RISERVATA