



**Rinnovo limitato.** Il bonus facciate non sarà più operativo dal 1° gennaio 2023

# Ora sulle facciate convengono di più altre detrazioni

## Decoro urbano

Con il taglio da 90 a 60%  
pesa la concorrenza  
di ecobonus e bonus del 50%

Ultimo giro di giostra per il bonus facciate. L'agevolazione dedicata al recupero e al restauro delle pareti esterne...

stessi adempimenti (pratica all'Enea e rispetto del Dm Requisiti) ma ha percentuali più vantaggiose rispetto al 60%: la coibentazione con l'ecobonus ha il 65% "di base", ma in condominio – se interessa almeno il 25% dell'involucro dell'edificio – viene premiata con il 70%, che sale al 75% se si raggiungono determinati livelli di prestazione energetica invernale ed estiva. Inoltre, l'ecobonus non ha i vincoli legati all'ubicazione dell'edificio in zona urbanistica A o B e si applica anche a facciate interne...

ne si avvia – per effetto della legge di Bilancio 2022 – a chiudere il suo percorso alla fine dell'anno appena iniziato. Questo ultimo giro, però, rischia di avere pochi passeggeri a bordo. Perché la detrazione – per le spese sostenute dal 1° gennaio scorso – ha visto diminuire la percentuale dal 90% al 60 per cento.

Insomma: nel 2020 e 2021 quello riservato alle facciate era il bonus più conveniente dopo il 110%; quest'anno, invece, subisce una durissima concorrenza da parte di altri sconti fiscali, a partire dall'ecobonus per gli edifici condominiali ma, in qualche caso, anche del semplice bonus ristrutturazioni al 50 per cento.

### **Il boom del 90%**

La storia recente del bonus facciate dice che, in qualche caso, era addirittura diventato un'alternativa al superbonus. Rispetto al 110% aveva due vantaggi: l'assenza di tetti di spesa e la notevole semplicità degli adempimenti. Non richiedeva, infatti, visti e asseverazioni di congruità, almeno prima dell'arrivo del decreto Antifrodi (Dl 157/2021, in vigore dal 12 novembre scorso). E i numeri testimoniano questo successo. I dati delle Entrate dicono che a fine settembre il totale di cessioni e sconti in fattura relativi al bonus facciate aveva toccato i 5,2 miliardi di euro, dietro soltanto al superbonus, a quota 6,5 miliardi. Proprio questa sua notevole semplicità lo ha, però, reso anche uno degli sconti gettonati sul fronte delle frodi: operazioni nelle quali fatture collegate a lavori mai realizzati vengono cedute e convertite in moneta fiscale, potendo poi circolare liberamente (si veda la pagina seguente).

Si spiega anche così l'intervento della legge di Bilancio 2022 che, nel disegnare la programmazione delle detrazioni fiscali per la casa per i prossimi anni, ha dato meno spazio al bonus facciate.

si applica anche a facciate interne, lastrici solari e tetti.

L'accesso a questi sconti rende possibile valutare l'alternativa della combinazione di eco e sismabonus: migliorando anche la classe di rischio sismico di uno o due livelli è possibile, infatti, portare l'intero intervento in



**L'agevolazione sulle coibentazioni parte già dal 65% mentre quella per i lavori in edilizia libera può evitare l'asseverazione**

detrazione all'80 o all'85 per cento. Anche se, arrivati a questo punto, parliamo di lavori molto più invasivi rispetto al semplice bonus facciate.

Da considerare anche i massimali di spesa: il bonus facciate non ha limiti, ma è pur sempre soggetto alla congruità della spesa (in caso di cessione o sconto in fattura e, comunque, in tutti i casi in cui si esegue un intervento soggetto al Dm Requisiti).

### **Pulitura e tinteggiatura**

Il bonus facciate agevola anche lavori di semplice pulitura, tinteggiatura e altri interventi non influenti dal punto di vista termico (restauro di balconi e cornicioni, interventi sull'intonaco entro il 10% della superficie disperdente totale). Per questi lavori, con la detrazione ridotta al 60%, anche il semplice bonus ristrutturazioni del 50% rischia di tornare piuttosto competitivo.

In caso di cessione e sconto in fattura, infatti, il bonus facciate dovrà passare sempre dall'asseverazione dei prezzi e dal visto di conformità: due adempimenti i cui costi possono pesare, soprattutto per lavori più piccoli. Il bonus ristrutturazioni, invece, può evitare questi adempimenti per tutti gli interventi di importo complessivo non superiore a 10 mila euro e per i lavori che ricadano in edilizia libera (come la manutenzione ordi-

## **Lavori del 2022**

Numeri alla mano, allora, il nuovo bonus al 60% rischia di avviarsi all'estinzione già nel corso di quest'anno. Di fatto, chi si trova oggi a programmare un intervento sulla facciata ha a disposizione diverse alternative più convenienti.

Quando si vuole realizzare un cappotto termico o una coibentazione, c'è l'ecobonus, che richiede gli

libera (come la manutenzione ordinaria di una facciata, detraibile al 50% solo per interventi su parti comuni).

Il bonus facciate, comunque, resta una detrazione Irpef/Ires applicabile a edifici di qualsiasi categoria catastale (come l'ecobonus). Il bonus ristrutturazioni, invece, è detrazione Irpef limitata in linea di principio al residenziale.