

IL NUOVO “BONUS FACCIATE” DAL 2020

Ritenendo fare cosa utile e gradita, vi informo che tra le novità più rilevanti della legge di bilancio 2020 figura il “bonus facciate” il quale rappresenta un’ulteriore fattispecie di intervento edilizio che per le spese sostenute:

- nel 2020 su immobili ubicati in particolari zone comunali
- darà diritto ad una detrazione d’imposta sul reddito pari al 90% della spesa sostenuta

Il meccanismo di recupero:

- prevede la suddivisione del beneficio in 10 anni
- non è soggetto ad alcun un limite di spesa.

Si applica DM n. 41/1998 (attuativo della detrazione per il ripristino del patrimonio immobiliare).

AMBITO OGGETTIVO

Il comma 219 dell’art. 1 della legge di bilancio 2020 stabilisce che:

“Per le spese documentate, sostenute nell’anno 2020, relative agli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, spetta una detrazione dall’imposta lorda pari al 90 per cento”.

UBICAZIONE DELL’IMMOBILE: deve ricadere in zona A o B ai sensi del DM n. 1444 del 1968:

ZONA A	Parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi
ZONA B	Include le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone - in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona - e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq.

TIPOLOGIA DI IMMOBILE

Non sono previsti limiti in merito alla natura dell'edificio e, contrariamente a quanto avviene per le spese di ristrutturazione edilizia, l'agevolazione non risulta espressamente limitata ai soli immobili abitativi.

SPESE SOSTENUTE NEL 2020

Le spese devono essere sostenute nell'anno 2020. (si tratta di una disposizione transitoria)

SOGGETTI BENEFICIARI

La norma non disciplina i soggetti interessati dalla detrazione; pertanto si deve ritenere riguardi non solo le persone fisiche "private" ma anche i titolari di partita Iva.

INTERVENTI AGEVOLABILI

Quanto all'ambito oggettivo dell'intervento va segnalato che lo stesso può riferirsi alternativamente:

- ad una mera manutenzione ordinaria consistente nella sola pulitura o tinteggiatura esterna
- ad un intervento più consistente che può essere di manutenzione straordinaria/restauro.

SOLO INTERVENTI SU STRUTTURE OPACHE BALCONI ORNAMENTI E FREGI

Il comma 221 stabilisce che, ferme rimanendo le agevolazioni già previste "in materia edilizia e di riqualificazione energetica", sono ammessi alla detrazione esclusivamente gli interventi:

1. sulle strutture opache della facciata
2. su balconi
3. su ornamenti e fregi.

LAVORI INFLUENTI DAL PUNTO DI VISTA TERMICO

Ove i lavori di rifacimento della facciata (diversi dalla sola pulitura/tinteggiatura esterna) riguardino gli interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio gli interventi devono soddisfare:

- in generale: i requisiti di cui al decreto del DM 26/06/2015

- in relazione ai valori di trasmittanza termica: i requisiti di cui alla Tab. 2 del DM 26/01/2010.

FUNZIONAMENTO DELLA DETRAZIONE

Considerato l'espresso rinvio alle disposizioni del DM 41/1998, si renderanno dovuti i seguenti precetti:

- obbligo di pagamento tramite bonifico "integrato" (su cui la banca applicherà la ritenuta)
- comunicazione preventiva alla ASL la data di inizio lavori, nei casi dovuti
- indicazione nel mod. Redditi dei dati catastali dell'immobile interessato
- cause di decadenza dall'agevolazione.

Ripartizione: la detrazione del 90% va ripartita in 10 quote annuali di pari importo, nell'anno della spesa ed in quelli successivi e non è ammessa la cessione del credito derivante dalla detrazione, nè lo sconto in fattura.

Cumulo: l'agevolazione è cumulabile con altri interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Resto a disposizione per ulteriori chiarimenti e con l'occasione porgo cordiali saluti.

Dott. Pier Luigi Giambene