

Bonus immobili

Ven 31/01/2020 - 11:32

Novità 2020: esordisce il “bonus facciate”

La Legge di Bilancio 2020 ha introdotto, accanto al bonus per la riqualificazione energetica e ristrutturazione, al bonus mobili e al bonus verde, la possibilità di usufruire di una detrazione Irpef costituita dal “bonus facciate”, pari al 90% delle spese sostenute.

Mentre per le altre tipologie di agevolazioni è sempre previsto un tetto massimo di spesa, in questo caso la legge prevede solo la percentuale di detrazione (90%) senza fissare alcun importo massimo, quindi la detrazione sarà calcolata sull'importo totale speso per la realizzazione dell'intervento.

Il recupero della detrazione sarà suddiviso in 10 annualità di pari importo, come già accade per gli altri bonus; sarebbe buona norma controllare subito se si ha abbastanza “capienza” per poter sfruttare il bonus (ossia se si pagano abbastanza tasse).

Nello specifico il bonus facciate comprende alternativamente:

- interventi di **sola pulitura o tinteggiatura esterna** finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici. Tali interventi sono ammessi solo sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti;
- un intervento più consistente che può essere di manutenzione straordinaria;

Nel caso in cui gli interventi di rifacimento della facciata riguardino 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 specifici requisiti previsti da due decreti del Ministro dello Sviluppo economico (Decreto del 26.06.2015, requisiti minimi degli edifici, nonché Decreto del 26.01.2010, riqualificazione energetica degli edifici).

Gli edifici oggetto di detrazione devono essere ubicati nelle zone A o B individuate dal decreto ministeriale n. 1444 del 1968, che definisce:

- **zona A)** le 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)** 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 ad 1,5 mc/mq.

Nel caso in cui l'intervento abbia ad oggetto un edificio non ubicato in tali zone è comunque possibile usufruire della detrazione Irpef "ordinaria" del 50%.

Da quanto previsto dalla norma, l'agevolazione non è limitata ai soli immobili abitativi, ma per questo aspetto si attendono ulteriori chiarimenti.

I pagamenti dovranno essere eseguiti, come per tutte le altre agevolazioni detraibili, con il "bonifico parlante", ma è ancora da chiarire se bisognerà indicare una specifica causale. È possibile usufruire del "bonus facciate" anche se i lavori sono iniziati nel 2019, ma devono essere pagati nel 2020.

Sul bonus facciate si attende la pubblicazione da parte dell'Agenzia delle Entrate di **una guida specifica**.

Il CTCU ha aggiornato la sua "Guida pratica in tema di agevolazioni fiscali sulla casa" che è reperibile online (https://www.consumer.bz.it/it/guida_agevolazioni_fiscali) oppure in formato cartaceo presso tutte le sedi del CTCU e lo sportello mobile del consumatore.