

SPETT.LE

ANACI PROVINCIA DI BOLOGNA
ANACI REGIONE EMILIA ROMAGNA

Bologna, gennaio 2020

Circolare Informativa n° 1/2020

Oggetto: Legge di Bilancio 2020, novità fiscali per il condominio. Nuova detrazione “bonus facciate”. Proroghe e conferme detrazioni esistenti.

Bonus facciate.

Con i commi 219-221 dell'art. 1 della legge di bilancio 2020 (Legge n. 160 del 27/12/2019) è stata introdotta una nuova detrazione dall'imposta lorda in misura pari al 90%, meglio nota come “bonus facciate”, che riguarda le spese documentate e sostenute nell'anno 2020 per gli interventi, anche di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici.

La legge non prevede alcun limite massimo di spesa e la detrazione del 90% deve essere ripartita in 10 quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento della spesa e in quelli successivi.

In relazione all'ubicazione degli immobili agevolati, possono fruire del “bonus facciate” soltanto gli edifici ubicati in 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) o B (parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A) ai sensi del D.M. 1444/1968.

La nuova detrazione si applica esclusivamente agli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi.

Rientrano tra gli interventi agevolati quelli di sola pulitura e quelli di sola tinteggiatura esterna (sono quindi inclusi questi interventi di manutenzione ordinaria).

Nel caso in cui i lavori non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna ma riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10% dell'intonaco della

superficie disperdente lorda complessiva dell'immobile, gli interventi devono soddisfare i requisiti energetici previsti dal decreto del Ministero dello sviluppo economico del 26 giugno 2015 e quelli della tabella 2 dell'allegato B al decreto del Ministero dello sviluppo economico dell'11 marzo 2008, relativi ai valori di trasmittanza termica.

L'Agenzia delle Entrate non ha al momento fornito chiarimenti in merito:

- ai lavori eseguiti nel 2019 ma pagati nel 2020, in quanto la norma non stabilisce una data a decorrere dalla quale devono essere iniziati gli interventi di rifacimento della facciata;
- alle modalità di pagamento in quanto la norma rinvia genericamente alle disposizioni attuative del DM 18/2/1998 n. 41 relative agli interventi di recupero del patrimonio edilizio;
- all'applicabilità della detrazione alle spese tecniche di progettazione, perizie e altre di natura professionale in quanto il testo letterale della norma pare escluderle, unitamente alle spese per la sostituzione di infissi e degli impianti di illuminazione;
- all'applicabilità della detrazione per i soggetti IRES (Enti, società, fondazioni) e per gli immobili strumentali delle imprese (ad esempio gli opifici).

Sconto in fattura.

La legge di Bilancio 2020 apporta importanti limitazioni (contenute nei commi 70 e 176 dell'art.1) alle norme che consentono di optare, d'intesa col fornitore, per lo sconto in fattura della intera detrazione fiscale derivante dagli interventi di riqualificazione energetica e antisismici.

In pratica, il combinato disposto dei due suddetti commi, modifica la normativa preesistente stabilendo:

- la soppressione della possibilità di optare per lo sconto in fattura per gli interventi antisismici di cui all'art. 16 D.L. 63/2013;
- la permanenza dell'opzione dello sconto in fattura solamente per gli interventi di riqualificazione energetica alle seguenti condizioni:
 - a) che si tratti di interventi di riqualificazione energetica di primo livello di cui al D.M. 26 giugno 2015;
 - b) eseguiti sulle parti comuni degli edifici condominiali;
 - c) di importo pari o superiore ad euro 200.000 (duecentomila).

Riguardo alla prima condizione, per ristrutturazione importante di primo livello si intende l'intervento che, oltre a interessare l'involucro edilizio con incidenza superiore al 50% della superficie disperdente lorda, deve comprendere anche la ristrutturazione dell'impianto termico per climatizzazione invernale e/o estiva.

Bonus verde.

L'articolo 10, comma 1, del D.L. 162/2019 (c.d. Decreto Milleproroghe), ha prorogato anche per l'anno 2020 il c.d. *bonus verde*, introdotto con l'articolo 1, comma 12, L. 205/2017 (la Legge di Bilancio per il 2018).

Ecobonus condominio e interventi Antisismici.

Rimangono in vigore fino al 31/12/2021 le agevolazioni maggiorate per i lavori di risparmio energetico realizzati su parti comuni di edifici nella misura del 70% o del 75% a seconda del conseguimento di determinati indici di prestazione energetica. Le detrazioni salgono all'80% e all'85% se i lavori sono realizzati in edifici ubicati nelle zone sismiche 1,2 o 3 e sono finalizzati anche alla riduzione del rischio sismico. Viene confermata fino al 31/12/2021 anche la detrazione legata agli interventi antisismici su parti comuni degli edifici del 75% e dell'85% a seconda che si ottenga una riduzione del rischio sismico rispettivamente di una classe o due.

Proroga ristrutturazioni edilizie e *bonus mobili*.

Viene prorogata al 31 dicembre 2020 la detrazione al 50%, nel limite di 96.000 euro, per gli interventi di ristrutturazione edilizia indicati dall'articolo 16-*bis*, comma 1, Tuir.

Viene, inoltre, prorogata al 2020 la detrazione al 50% per l'acquisto di mobili e di elettrodomestici di classe non inferiore ad A+ (A per i forni), per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

Cordiali saluti.

Studio Calzolari