

Il nuovo bonus fiscale del 90% per le facciate degli edifici

Premessa

Con l'**articolo 1, commi da 219 a 223, L. 160/2019** (c.d. "Legge di Bilancio 2020"), viene previsto che per le **spese documentate e 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 **D.M. Lavori pubblici n. 1444/1968**, spetta una **detrazione dall'imposta lorda pari al 90%**.

Al momento non risultano ancora emanati chiarimenti ufficiali da parte dell'Agenzia delle Entrate ma è interessante tentare di sviluppare i contorni applicativi di tale disposizione normativa.

Soggetti interessati

Sul **piano soggettivo** va evidenziato che la norma nulla dispone al riguardo; in particolare, **non è chiaro** se, parlandosi di "detrazione dall'imposta lorda", la stessa spetti **unicamente in ambito Irpef** o sia estendibile anche ai fini Ires. Quel che pare certo, invece, è che la norma **non fa riferimento alla data di inizio dei lavori né alla data dell'eventuale loro delibera** (si pensi, ad esempio, ai lavori di tipo condominiale), assumendo rilievo solo il momento di sostenimento delle spese, che **dovranno risultare pagate nell'anno 2020** ai fini dell'ammissione al beneficio fiscale in questione.

Interventi agevolati

Sotto il **profilo oggettivo**, rientrano tra gli interventi agevolati quelli finalizzati al **recupero o al restauro della facciata esterna**, inclusi quelli di **sola pulitura o di tinteggiatura esterna** e, più in generale, quelli di manutenzione ordinaria.

Come si può desumere dal testo normativo, la nuova detrazione fiscale del 90% non riguarda esclusivamente gli interventi condominiali, ma sembrerebbero **ammessi all'agevolazione anche gli interventi effettuati sulla facciata di una villa indipendente**, in cui non vi sia nessun condominio.

Per espressa previsione normativa, invece, l'agevolazione riguarda **solo gli interventi sulle strutture opache della facciata, sui balconi o sugli ornamenti e fregi (articolo 1, comma 221, L. 160/2019)**.

Nell'ipotesi in cui i lavori di rifacimento della facciata **non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna** e consistano di interventi che siano:

- **influenti dal punto di vista termico;**
- oppure
- **che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio;**
- i predetti interventi **dovranno soddisfare:**

1. i requisiti di cui al **D.M. 26.06.2015** (recante l'applicazione delle metodologie di calcolo delle **prestazioni energetiche** e la definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici);
2. i requisiti di cui alla Tabella 2 dell'**Allegato B al D.M. 11.03.2008**, con riguardo ai **valori di trasmittanza termica**.

Passando ad identificare le tipologie di edifici interessati dall'agevolazione in questione va innanzitutto evidenziato che la norma riguarda il "recupero" o il "restauro" delle facciate esterne degli **edifici esistenti**. Non spetta dunque **alcuna agevolazione in merito alle "nuove costruzioni"**.

Localizzazione degli edifici

La disposizione richiede – ai fini del riconoscimento della detrazione fiscale del 90% – che gli **edifici siano localizzati nelle zone A o B del D.M. 1444/1968**. Al riguardo si precisa che:

1. la zona A include 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;
2. la zona B include le altre parti del territorio edificate, anche solo in parte, considerando tali **le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale è superiore a 1,5 mc/mq.**

Sempre con riferimento agli edifici interessati va evidenziato che la disposizione di legge **nulla dispone in merito alle categorie catastali**; pertanto e salvo diverse interpretazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate, potrebbero essere interessate **tutte le categorie di fabbricati** (abitativi, commerciali e industriali).

Misura della detrazione

In merito alla quantificazione del beneficio fiscale vanno evidenziati **tre aspetti**:

- con riguardo alle **spese sostenute nell'anno 2020** per gli interventi agevolati la detrazione compete nella misura del 90% **senza alcun limite massimo di spesa** (come invece accade, ad esempio, nel bonus Irpef per ristrutturazioni edilizie, in cui sussiste il limite massimo di euro 96.000);
- la detrazione ammonta al **90% delle spese "documentate"**, sostenute nell'anno 2020;
- la detrazione deve essere **ripartita in 10 rate annuali** di uguale importo.

Sotto il **profilo procedurale**, la nuova agevolazione fiscale del 90% è **soggetta alle disposizioni del D.M. 41/1998** (ossia il regolamento in materia di detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia). Pertanto, e a titolo esemplificativo e non esaustivo, sarà necessario **provvedere ai pagamenti delle spese tramite il bonifico "speciale"** dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita Iva ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.
Cordiali saluti.