

Norme & Tributi

27/12/19

Super bonus per pitturare le facciate: detrazione al 90% in dieci anni

LEGGE DI BILANCIO/1

La misura agevolativa prevista solo per un anno
Proroga per il bonus mobili

Confermato il 50%
per gli interventi
di ristrutturazione

Saverio Fossati

Grande attesa per il bonus facciate, che potrebbe dare la scossa all'esaurito settore dell'edilizia (si parla di 1,6 miliardi di fatturato in più). Ma anche per le numerose riconferme di detrazioni che rischiavano di scomparire a fine 2019, dal bonus giardini alla maggiorazione per il recupero edilizio. Il quadro, con l'approvazione definitiva della legge di Bilancio 2020, permette a contribuenti e condomini di pianificare gli interventi per manutenzione edilizia, risparmio energetico e antisismica.

Bonus facciate

Il nuovo super sconto si applicherà solo (per ora) nel 2020 alle spese documentate, anche per interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzate al recupero o al restauro della facciata, solo su edifici esistenti ubicati in «zona omogenea» A o B come definite dal Dm 1444/68 (di fatto sono escluse solo le case isolate in campagna) e solo su «strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi» (esclusi quindi impianti, cavi e infissi).

Il vero ostacolo è stato messo per gli interventi più pesanti, per esempio, come capita spesso, quando si devono rifare gli intonaci: se l'intervento riguarda almeno il 20%

LE AGEVOLAZIONI PER I LAVORI IN CASA

1

RISTRUTTURAZIONI

Il bonus rimane al 50%. Ormai a regime con la detrazione del 36%, anche per il 2020 è stata elevata al 50%. In dieci anni l'agevolazione per lavori di ristrutturazione, restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria (e ordinaria per il condominio), sicurezza, antincendio e risparmio energetico non qualificato. L'aliquota era stata innalzata dal 36% al 50% dal Dl 83/2012 dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013 e da allora è stata prorogata di anno in anno: anche nella legge di Bilancio 2020 non sono previste proroghe pluriennali.

2

RISPARMIO ENERGETICO

L'ecobonus a due velocità. Confermata per il 2020 anche la detrazione del 65% in dieci anni per il risparmio energetico qualificato (dalla riqualificazione globale dell'edificio ai vari interventi specifici). Alcuni interventi, però, restano declassati al 50% (nuovi serramenti e infissi, schermature solari, caldaie a biomassa e a condensazione in classe A non evolute): in questi casi, quindi, conviene usare il bonus ristrutturazioni del 50% perché, a parità di detrazione, non sono richiesti i requisiti speciali per il risparmio energetico qualificato.

3

BONUS MOBILI

Un aiuto al settore. Anche il 2020 sarà possibile beneficiare dello sconto fiscale del 50% in dieci anni per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici in classe non inferiore ad A+. L'agevolazione è però legata all'effettuazione di lavori per il quali è previsto il 50% di detrazione: ristrutturazioni, restauri, manutenzione straordinaria, sicurezza antisismica di base, antincendio e antifurto, eccetera. La detrazione è del 50% delle spese sostenute sino a un limite di 10 mila euro e i lavori non devono essere iniziati prima del 2019.

4

VERDE E GIARDINI

Proroga in extremis

Un anno in più per lo sconto fiscale del 36% in dieci anni dedicato a giardini e sistemazioni a verde, che dopo parecchie polemiche ha trovato posto nel Dl Milleproroghe. Anche per il 2020, quindi, sarà possibile ottenere la detrazione sulle spese (con un tetto di 5 mila euro a unità immobiliare) per lavori di manutenzione del verde (soprattutto nei condomini ma anche nelle ville private), coperture a verde, giardini pensili, realizzazioni di pozzi e impianti di irrigazione.

5

ECOBONUS CONDOMINIO

I super sconti già in vigore. Sono in vigore dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 le agevolazioni maggiorate per lavori di risparmio energetico realizzati su parti comuni di interi edifici. Le detrazioni (in 10 anni) sono del 70 o del 75% a seconda del conseguimento di determinati indici di prestazione energetica. Le detrazioni del 70 e del 75% salgono all'80 e 85% se i lavori vengono realizzati in edifici con un valore di

6

ANTISISMICA COMPLESSA

Le classi di rischio. I lavori di messa in sicurezza degli immobili beneficiano di una detrazione in 10 anni che è partita nel 2017 e terminerà solo a fine 2021. Lo sconto speciale (diverso da quello del 50% che spetta quando i lavori antisismici sono generici) è legato al fatto che dalla realizzazione degli interventi si ottenga una riduzione del rischio sismico di una classe (detrazione del 70%) o due (80%). A queste aliquote si

7

BONUS FACCIATE

La novità del 2020

Dopo molte esitazioni ha preso corpo nella legge di Bilancio 2020 il «bonus facciate», cioè la possibilità di detrarre in 10 anni il 90% delle spese sostenute per interventi sulle facciate. Se l'intervento va oltre una semplice tinteggiatura o un rifacimento intonaci del 10% della superficie «opaca», occorre abbinare lavori di risparmio energetico con determinati requisiti. Sono

8

SCONTO IN FATTURA

Drastica riduzione

Con la legge di Bilancio la possibilità di ottenere uno sconto diretto in fattura pari alla detrazione (previsto dal Dl 34/2019 e recuperabile dalle imprese come credito d'imposta in 5 anni) ha subito un ritocco rilevante: dal 1° gennaio 2020 deve riguardare i lavori di «ristrutturazione importante di primo livello» (le riqualificazioni energetiche di cui al Dm Sviluppo del 26 giugno 2015) di almeno 200 mila euro, o le parti

Messa in sicurezza antisismica senza lo sconto in fattura

I NUOVI LIMITI

Possibilità ristretta ai lavori in condominio per almeno 200 mila euro con ecobonus

Giuseppe Latour

Il nuovo sconto in fattura esclude la messa in sicurezza antisismica. Lo strumento pensato per consentire ai cittadini di chiedere, direttamente al momento del pagamento, l'anticipo del loro bonus casa, nella nuova versione disegnata dalla legge di Bilancio 2020 dimentica il sismabonus.

Il problema nasce dalla riscrittura definita dal Parlamento negli ultimi giorni di discussione della legge di Bilancio 2020. Dopo le proteste di artigiani e piccole imprese, la prima scelta della commissione Bilancio del Senato ha portato all'abrogazione di quasi tutto l'articolo 10 del decreto crescita (Dl 34/2019). Quel testo (ora quasi completamente cancellato) conteneva due diversi commi. Il primo definiva la procedura dello sconto in fattura per gli interventi di efficienza energetica. Il secondo per gli interventi di adozione di misure antisismiche.

La drastica decisione del Senato ha puntato alla cancellazione totale di entrambi questi passaggi. Salvo poi essere rivista parzialmente nelle ore successive. Così, lo strumento è stato reintrodotta in versione limitata ai grandi interventi condominiali sopra i 200 mila euro. In sostanza, sono stati esclusi tutti quei lavori normalmente appannaggio delle imprese più piccole. Nella versione definitiva, però, viene riformulato solo il nastro

volucro edilizio con un'incidenza superiore al 50% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, deve comprendere anche la ristrutturazione dell'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale o estiva. Nessuna menzione, anche nel provvedimento richiamato, della messa in sicurezza.

Rimangono quindi pochi margini per utilizzare lo sconto in fattura per il sismabonus: di fatto, le fatture devono essere emesse entro il 31 dicembre di quest'anno.

Non è, però, il solo problema: chi ha emesso fatture con lo sconto a un condominio non ha potuto ancora iniziare la compensazione perché le Entrate non hanno definito le relative modalità di comunicazione da parte dell'amministratore condominiale (si veda il Sole 24 Ore del 17 dicembre scorso). Quindi le Entrate dovranno anche chiarire (sempre che emanino l'atteso provvedimento) che le compensazioni spettano anche se la norma è cambiata nel frattempo e alla data di quale documento fare riferimento rispetto al 31 dicembre 2019: la data della fattura, del pagamento, dell'opzione o della comunicazione?

Inoltre, proprio a seguito del fatto che si tratta di un'agevolazione del tutto nuova, le Entrate dovranno emanare nuove istruzioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN SINTESI

1. Le novità

Lo sconto in fattura è applicabile solo ai grandi interventi condominiali da almeno 200 mila euro che interessino l'involucro