



# LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

## Bonus facciate: la guida

Autore: Carlos Arija Garcia | 27/12/2019



***Chi ha diritto alla detrazione del 90% sulle spese per sistemare l'esterno degli edifici e come va gestito in condominio. Le novità ed i lavori esclusi.***

Se stavi aspettando l'occasione buona per dare una rinfrescata all'esterno della tua casa, questo potrebbe essere il momento giusto. Se non altro, perché hai la possibilità di recuperare quasi tutto quello che spendi. È il vantaggio del **bonus**

**facciate** proposto dalla manovra economica del Governo. In pratica, un'opportunità per beneficiare di una detrazione del 90% sulle spese sostenute nel 2020 per restaurare la facciata.

Il **bonus facciate** interessa sia i condomini sia le villette unifamiliari e sarà compatibile con altre agevolazioni come l'ecobonus o il sisma bonus. Le caratteristiche della detrazione (a parte la percentuale) sono praticamente le stesse di quelle previste per i lavori di ristrutturazione edilizia.

Vediamo, però, in questa **guida** i dettagli del **bonus facciate**, sul quale sono state previste alcune modifiche in fase di riletture in Parlamento.

## **Bonus facciate: che cos'è?**

Come anticipato, il **bonus facciate** è un provvedimento inserito dal Governo nella manovra per portare dal 50% al **90%** la **detrazione fiscale** sulle spese sostenute nel 2020 per il restauro delle facciate degli edifici. Lo scopo, secondo l'Esecutivo, è quello di abbellire l'aspetto delle case, e quindi delle città, invitando i proprietari degli edifici a sistemare gli edifici ma aiutando loro da un punto di vista economico attraverso una detrazione fiscale molto alta.

In particolare, come recita il testo della legge di stabilità, «per le **spese documentate sostenute nel 2020** relative agli interventi edilizi, compresi quelli di manutenzione ordinaria, finalizzati al recupero o al restauro della facciata degli edifici la detrazione dall'imposta lorda è incrementata al 90%».

Ci sono dei dettagli da non trascurare. Il primo: il testo dice «inclusi quelli di **manutenzione ordinaria**». Significa che anche una semplice tinteggiatura della facciata è compresa nel bonus. Non occorre, dunque, un lavoro troppo impegnativo anche se, come vedremo, ci sono dei **paletti**. Inoltre, rientrano nell'agevolazione anche le spese per i professionisti, vale a dire quelle per l'architetto, il geometra, ecc.

Il secondo dettaglio altrettanto importante è che il bonus facciate non pone un **limite massimo di spesa**. Quindi, che si tratti di 2.000 euro o di 50mila (per dire) hai sempre diritto al bonus.

# Bonus facciate: chi ne ha diritto?

Va detto che il bonus facciate beneficia dello stesso regime applicato per le detrazioni fiscali relative alle ristrutturazioni edilizie. Questo significa, secondo le ultime indicazioni dell'Agenzia delle Entrate (e a meno che venga introdotta qualche novità in un secondo momento), che hanno **diritto al bonus facciate** non soltanto i proprietari o i titolari dei diritti reali sull'immobile ma anche l'inquilino ed il comodatario.

Nel dettaglio, possono beneficiare della **detrazione del 90%** per il rifacimento delle facciate:

- il proprietario o il nudo proprietario dell'edificio;
- il titolare di un diritto reale di godimento (ad esempio l'usufruttuario o chi beneficia del diritto di uso o di abitazione);
- l'inquilino;
- il comodatario;
- i soci di cooperative divise e indivise;
- i soci delle società semplici;
- gli imprenditori individuali, ma solo per gli immobili che non rientrano tra quelli strumentali o merce.

Inoltre, hanno diritto al bonus facciate, purché sostengano effettivamente le **spese** e siano **documentate** sulle fatture e sui bonifici:

- il familiare convivente del proprietario o del detentore dell'edificio oggetto dell'intervento (coniuge, parenti entro il terzo grado o affini entro il secondo grado);
- il componente dell'unione civile;
- il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge;
- il convivente more uxorio, non proprietario dell'edificio né titolare di un contratto di comodato.

Non ha diritto al bonus facciate chi ha un reddito inferiore agli 8.000 euro, poiché sono già in zona no tax.

# Bonus facciate: per quali lavori?

Come si diceva, il **bonus facciate** spetta per lavori di manutenzione straordinaria ma anche di **manutenzione ordinaria** dell'esterno di un edificio. Questo significa che - se non cambia l'anorma in Parlamento - è possibile usufruire dell'agevolazione quando vengono effettuati, ad esempio, dei lavori di:

- riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture;
- sostituzione di pavimenti;
- tinteggiatura di pareti, soffitti;
- rifacimento dell'intonaco;
- verniciatura delle porte del garage.

Tuttavia, come vedremo nel capitolo successivo, si può beneficiare del bonus su alcuni di questi lavori solo se l'edificio si trova in una determinata zona omogenea.

Importante precisare che il bonus facciate interessa solo le parti opache dell'edificio, i balconi e gli ornamenti. Significa che restano fuori le opere sugli infissi, le grondaie, i pluviali e i cavi, anche se c'è sempre la possibilità di beneficiare della detrazione del 50% prevista dal bonus ristrutturazioni.

## Bonus facciate: in quali zone spetta?

In una seconda lettura della manovra sono state introdotte alcune **limitazioni al bonus facciate**. Una di queste riguarda le zone in cui è ammessa la detrazione: per beneficiare dell'agevolazione, l'edificio su cui vengono realizzati i lavori deve essere «esistente» e trovarsi in una **zona omogenea A o B**. In altre parole, non si ha diritto al bonus nelle zone destinate a nuovi complessi con bassa densità di ubicazione.

Per essere più chiari, vediamo che succede a seconda del tipo di lavoro eseguito.

### Interventi sui balconi

I lavori sui **balconi** che rientrano nel recupero o nel restauro della facciata di un edificio ubicano in zona A o B beneficiano del **bonus facciate del 90%**.

I lavori sui balconi che non rientrano nel recupero o nel restauro o che vengono

eseguiti nelle altre zone beneficiano del **bonus del 50%**:

- per le parti comuni del condominio;
- nelle singole unità immobiliari se si cambia materiale, colori o finiture;
- per nuova costruzione.

## Interventi per cappotto termico

I lavori per la realizzazione del **cappotto termico** che raggiungono i requisiti di isolamento previsti dal decreto ministeriale del 26.01.2010, beneficiano del **bonus facciate del 90%** se si trovano nelle zone A o B.

Se l'edificio si trova in altre zone, si ha diritto all'**ecobonus del 65%**, che raggiunge il 70% in caso di lavori su parti condominiali che interessano almeno il 25% della superficie disperdente lorda dell'immobile.

Se non viene raggiunto il requisito di isolamento termico, si ha diritto al **bonus ristrutturazioni del 50%**.

Ci sono, però, alcune precisazioni da fare. Immagina di dover fare un lavoro di rifacimento che consiste in un intervento finalizzato al **recupero** o al **restauro della facciata** e che, allo stesso tempo, incide da un punto di vista termico, oppure interessa il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda dell'edificio. In altre parole: fai il **cappotto** e sistemi esteticamente l'edificio. Che succede in questo caso?

Per poter usufruire del **bonus facciate del 90%** su tutte le spese sostenute, dovrai chiamare un tecnico che verifichi i requisiti previsti sui limiti previsti dalla legge sulla trasmittanza termica e dalla normativa imposta dall'Enea per le opere di efficientamento energetico. In questo modo, avrai la possibilità di accedere al bonus su tutto il lavoro fatto. Altrimenti, dovrai distinguere le spese per il rifacimento della facciata da quelle sulla riqualificazione energetica.

Inoltre, sarà possibile ottenere uno **sconto in fattura**, cioè operato direttamente dal fornitore, solo per i lavori di importo superiore ai 200mila euro sulle parti comuni del condominio che abbiano un risultato importante dal punto di vista del risparmio energetico.

## Interventi sui cornicioni

Beneficiano del **bonus facciate del 90%** i lavori sui **cornicioni** degli edifici che sorgono nelle zone omogenee A e B, purché l'intervento avvenga nell'ambito di un recupero o restauro della facciata ed interessi fregi ed ornamenti.

Come per i balconi, se non ci sono i requisiti oppure l'edificio è ubicato in un'altra zona, si ha diritto al **bonus del 50%**:

- per le parti comuni del condominio;
- nelle singole unità immobiliari se si cambia materiale, colori o finiture.

## Interventi di intonaco

L'**intonaco** dell'edificio dà diritto al **bonus facciate del 90%** a condizione che l'immobile si trovi in zona A o B. Tuttavia, se il lavoro comporta un'alterazione termica del fabbricato oppure viene effettuato per oltre il 10% della superficie disperdente lorda, si avrà diritto al bonus solo se vengono rispettati i requisiti di isolamento termico.

In caso contrario, cioè se i requisiti non vengono rispettati o l'edificio sorge in un'altra zona, si ha diritto al **bonus ristrutturazione del 50%**.

## Interventi di pulitura e di tinteggiatura

Si ha diritto al **bonus facciate del 90%** per i lavori di **pulitura** e di **tinteggiature** dell'esterno dell'edificio solo se si trova in zona A o B. Altrimenti, trattandosi di un lavoro di manutenzione ordinaria, si ha diritto alla detrazione del 50%.

## Bonus facciate: per quali spese?

Occorre sempre stare ben attenti alle parole che vengono utilizzate per scrivere le leggi, soprattutto quando si tratta di una norma che concede un beneficio ai cittadini, come può essere il **bonus facciate**.

Il Governo, come detto, ha disposto la detrazione fiscale del 90% «**sulle spese documentate sostenute nel 2020**» per gli interventi sull'esterno degli edifici. Vuol dire che se hai cominciato i lavori nel 2019 ma li pagherai nel 2020, avrai

**diritto alla detrazione del 90%.** Quindi – ma solo a questa condizione – il bonus è attivo per gli interventi in corso d’opera.

Non solo: se hai avviato l’intervento sulla facciata di casa tua nel 2019 ed hai pagato un **acconto** all’impresa **entro il 31 dicembre 2019**, avrai diritto alla detrazione del 50% nell’ambito dei benefici per i lavori di ristrutturazione edilizia. Ma sul **saldo** che pagherai **nel 2020** avrai diritto alla detrazione del 90% nell’ambito del bonus facciate.

Bisogna, infatti, ricordare che fino al 2019 esistono più limiti per recuperare una parte dei soldi spesi nei lavori di rifacimento delle facciate (intonaco e tinteggiatura in particolare). Spetta una detrazione del 50% ma solo per gli interventi che modificano materiali o colori sulle singole abitazioni. Nel condominio, invece, occorre mantenere stessi colori e materiali. Ad ogni modo, per ogni unità immobiliare c’è un tetto di spesa di 96mila euro.

Con l’arrivo del **bonus facciate 2020**, invece, non ci sono questi vincoli: la detrazione del 90% spetta a chi utilizza qualsiasi tipo di materiale o di colore anche in condominio e non esiste un tetto di spesa.

## **Bonus facciate: come va gestito nei condomini?**

Nel momento in cui si avverte la necessità di effettuare un intervento di recupero o di restauro della **facciata di un condominio**, l’amministratore dovrebbe informare i condòmini sulla possibilità di usufruire nel 2020 del **bonus facciate**. Anche perché, ovviamente, più alta è la spesa da sostenere e maggiore sarà la detrazione di cui beneficiare sulle imposte dell’anno successivo.

A questo proposito, l’amministratore potrebbe (meglio sarebbe dire dovrebbe) comunicare ai proprietari delle singole unità abitative una stima del costo dei lavori e della relativa agevolazione per ciascuno di loro, in modo da mettere l’assemblea nelle condizioni di decidere con maggiore consapevolezza circa la convenienza dell’intervento.

# Bonus facciate: è valido anche per le villette?

Il **bonus facciate**, che garantisce una **detrazione fiscale del 90%** sui lavori di rifacimento o di restauro dell'esterno degli edifici non interessa soltanto i condomini ma anche le singole unità abitative, come una villetta unifamiliare o bifamiliare.

Inoltre, se tale dettaglio verrà confermato in Parlamento, il bonus facciate è compatibile con l'**ecobonus** e con il **sismabonus**.