

Bonus facciate del 90%: le ultime novità



L'Enea ha introdotto alcuni elementi nuovi per quanto riguarda la documentazione necessaria per avere l'agevolazione. Ecco un riepilogo sul beneficio.

Era stato quasi dimenticato, oscurato dal **superbonus del 110%** che promette di fare certi lavori di ristrutturazione gratis negli edifici. Eppure, il **bonus facciate** è più flessibile in quanto non richiede i cosiddetti «interventi trainanti» per avere la **detrazione fiscale del 90%**. I lavori si devono limitare alle facciate, certo, e la normativa pone diversi limiti. Ma si pensi che, se l'immobile si trova in una determinata zona della città, si recupera il 90% anche solo per un intervento di pulitura e tinteggiatura dell'esterno dell'edificio.

Il bonus facciate è stato **prorogato per il 2021** e l'Enea ha introdotto alcune **novità**, soprattutto per quanto riguarda la documentazione per avere accesso alla detrazione. Ecco, in modo sintetico, come rimangono le cose per quest'anno, chi ha diritto al bonus facciate e per quali lavori e cosa viene chiesto ora per recuperare il 90% della spesa sostenuta.

Bonus facciate: cos'è?

Il **bonus facciate** è una **detrazione fiscale del 90%** sulle spese sostenute per la realizzazione di interventi di recupero e di restauro della facciata esterna di edifici già esistenti di qualsiasi categoria catastale che si trovino in **zona A o B**. Queste aree sono individuate nel decreto 1444/1968, ma le Regioni o i Comuni possono indicare delle zone assimilabili in base alle loro normative o regolamenti.

La detrazione viene ripartita in 10 quote annue di pari importo, quindi i soldi si recuperano con la dichiarazione dei redditi in 10 anni. In alternativa, è possibile optare per la **cessione del credito d'imposta** alla banca, ad un intermediario finanziario o all'impresa che esegue i lavori sotto forma di **sconto in fattura**. In questo modo, si otterrà il beneficio subito, senza attendere i 10 anni previsti per la normale detrazione fiscale.

Bonus facciate: chi lo può chiedere?

Possono chiedere il bonus facciate **tutti i contribuenti**, che si tratti di persone residenti in Italia o all'estero oppure che siano soggetti Irpef o passivi Ires. L'importante è che possiedano a qualsiasi titolo l'immobile su cui dovrà essere fatto l'intervento.

Resta escluso chi ha esclusivamente un reddito assoggettato a tassazione separata o a imposta sostitutiva.

Bonus facciate: per quali lavori?

Vengono ammessi alla **detrazione del 90%** soltanto i lavori effettuati sulle **strutture opache** della facciata, sui balconi e su ornamenti e fregi, a condizione che si tratti di facciate **visibili dalla strada** o dal suolo ad uso pubblico. In sostanza, non possono fruire del bonus le **facciate interne dell'edificio**, come quelle che danno ad esempio su cortili e giardini interni condominiali.

È possibile chiedere l'agevolazione per le spese di consolidamento della facciata esterna ma anche per un semplice lavoro di tinteggiatura o di pulitura o per interventi su grondaie e pluviali, parapetti e cornici.

Il 90% di detrazione viene applicato pure sulle **spese** per:

- la progettazione o altri costi legati a prestazioni professionali collegate agli interventi;
- l'Iva sui lavori;
- l'acquisto del materiale;
- l'imposta di bollo;
- i diritti pagati per ottenere i titoli abitativi edilizi.

Bonus facciate: quali documenti servono?

Secondo gli ultimi recenti aggiornamenti dell'Enea, chi deve fare degli interventi su più del 10% dell'intonaco è tenuto a rispettare gli stessi adempimenti previsti per l'ecobonus. Questo vuol dire che per ottenere il **bonus facciate del 90%** serve ottenere e conservare:

- l'asseverazione con cui un tecnico abilitato certifica che i requisiti richiesti ed i lavori effettuati corrispondono. In alternativa, è valida anche la certificazione del direttore dei lavori sulla conformità al progetto;
- l'Ape, cioè l'attestato di prestazione energetica, di ogni unità immobiliare per cui viene richiesta la detrazione;
- la copia della relazione tecnica;
- le **schede tecniche** dei materiali utilizzati;
- l'asseverazione sulla «congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati» in caso di lavori che interessino almeno il 10% dell'intonaco o che siano influenti dal punto di vista tecnico.

Entro 90 giorni dalla fine dei lavori del collaudo delle opere, occorre inviare all'**Enea** la scheda degli interventi effettuati, redatta da un tecnico abilitato iscritto ad un albo professionale.