



SEZIONE TERRITORIALE LAZIO-ABRUZZO-MOLISE

VIALE REGINA MARGHERITA, 125 - 00198 ROMA

TEL. 06 83052452 - FAX 06 83052435

E-mail: anse Lazio17@gmail.com

SEDE NAZIONALE ROMA

CODICE FISCALE 97080490580 - www.anse-enel.it

FOGLIO INFORMATIVO N.5/a 2020

SPECIALE CASA: TUTTE LE AGEVOLAZIONI

La Legge di Bilancio 2020 (pubblicata in G.U. il 30 dicembre 2019, n.304), all'art. 1, commi da 219 a 224, prevede l'introduzione di un nuovo bonus per migliorare il decoro urbano: il "bonus facciate". A questo nuovo bonus si aggiungono la conferma delle agevolazioni preesistenti: il cosiddetto "bonus verde" per la sistemazione dei terrazzi e giardini, recuperato per un altro anno grazie al "Decreto mille proroghe", il "sisma bonus" per la messa in sicurezza degli immobili e "l'ecobonus" per le parti comuni degli edifici condominiali, entrambi previsti fino al 31 dicembre 2021. Insomma, tra le vecchie e nuove agevolazioni, la casa si conferma un bene fondamentale, anche per tentare di muovere l'economia nazionale, spingendo i proprietari a investire per il suo miglioramento strutturale, estetico ed energetico. Per questo motivo ci è sembrato utile affrontare l'argomento con una serie di pubblicazioni per illustrare le disposizioni legislative attualmente attive.

Bonus facciate

Prevede la possibilità, per i cittadini, di detrarre il 90%, delle spese sostenute per la sistemazione delle facciate esterne degli edifici. La nuova agevolazione così come per gli altri "bonus per la casa", potrà essere detratta dalle tasse dei contribuenti nell'arco di 10 anni con quote annuali di pari importo a partire dall'anno di sostenimento delle spese documentate e per i nove anni successivi.

Lo Stato vuole, così, incentivare gli interventi volti ad abbellire e rinfrescare le facciate dei condomini, villette, alberghi e immobili a uso strumentale. Il bonus varrà per le spese documentate dell'anno 2020 ma anche per i lavori iniziati nel 2019 ma conclusi e pagati nel 2020. Al momento non sono previsti limiti di spesa ma si ipotizza che un limite potrà essere fissato dall'Agenzia delle Entrate con una specifica guida fiscale di dettaglio.

Anche per la manutenzione ordinaria

Una novità importante riguarda il fatto che la detrazione si riferisce a interventi edilizi di recupero e restauro della facciate che comprendono espressamente anche gli interventi di manutenzione ordinaria;

sarà quindi sufficiente ritinteggiare le pareti esterne per poterne beneficiare. Attenzione però: la Legge di Bilancio, al comma 221 dell'art.1, specifica che sono ammessi al beneficio esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata. Sono, quindi, comprese le spese per intonacatura, verniciatura, rifacimento di ringhiere, marmi di facciata e decorazioni; sono anche ammessi interventi su balconi, sugli ornamenti e sui fregi.

Limiti ed esclusioni

Il bonus non potrà invece applicarsi agli interventi sugli impianti di illuminazione o pluviali, né su gli altri elementi quali infissi o cavi tv. Rimangono escluse le spese sostenute per la progettazione dei lavori, per le perizie e per le altre prestazioni professionali che possono essere svolte in relazione a un immobile.

Un ulteriore limite è dato dal fatto che la detrazione, ai sensi dell'art.1, comma 219 della Legge di Bilancio 2020, non sarà applicata indiscriminatamente a tutti gli edifici residenziali ma unicamente a quelli rientranti nella Zona omogenea A o nella zona omogenea B, rimanendo escluse le zone da C a F, ovvero le zone con bassa densità di urbanizzazione (per saperne di più, si riporta nota in fondo al Foglio).

Solo spese documentate

Le spese che è possibile detrarre devono essere documentate, cioè i pagamenti vanno effettuati tramite bonifico bancario o postale in cui risulti il codice fiscale del beneficiario della detrazione e il codice fiscale o il numero partita iva del beneficiario del pagamento nonché la causale del versamento (art.1, comma 3, Decreto del Ministero delle Finanze 18 febbraio 1998, n.41).

Tutti gli adempimenti necessari

La legge di Bilancio 2020, al comma 223 dell'art.1, chiarisce che, per beneficiare del bonus debbono essere applicate le disposizioni del Regolamento di cui al decreto del Ministero delle Finanze 18 febbraio 1998, n.41; i soggetti che intendono beneficiare della detrazione sono, così, tenuti a:

- a) trasmettere, prima dell'inizio dei lavori, al centro di servizio delle imposte dirette e indirette, comunicazione della data in cui avranno inizio i lavori redatta su apposito modello; copia della concessione, autorizzazione di inizio lavori, i dati catastali dell'immobile; nel caso in cui gli interventi sono effettuati su parti comuni dell'edificio, copia della delibera assembleare e tabella millesimale di ripartizione delle spese;
- b) comunicare all'azienda sanitaria locale competente, mediante raccomandata, la data di inizio lavori;
- c) conservare ed esibire, se richiesto dagli uffici finanziari, le fatture e ricevute fiscali comprovanti le spese sostenute e la relativa ricevuta del bonifico bancario;
- d) trasmettere, al centro di servizio delle imposte dirette, per i lavori il cui importo complessivo supera la somma di € 51.645,69, la dichiarazione di esecuzione dei lavori sottoscritta da un soggetto iscritto negli albi degli ingegneri, architetti, geometri ovvero di altro soggetto abilitato all'esecuzione dei lavori.

Dopo di ciò per usufruire della detrazione dell'imposta lorda, nella misura del 90%, e scaricare il costo del lavoro effettuato, basterà riportare nella dichiarazione dei redditi o mod.730 i dati catastali identificativi dell'immobile.

Quando serve la certificazione energetica

Il comma 220 dell'art.1 della Legge di Bilancio disciplina l'ipotesi in cui i lavori sulla facciata non siano di sola pittura o tinteggiatura ma riguardino interventi influenti dal punto di vista termico e interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio. In questi casi i soggetti che intendono beneficiare della agevolazione debbono soddisfare i requisiti di cui all'allegato 1 del Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 26 giugno 2015 (G.U. n. 162 del 15 luglio 2015) che dispone le linee guida per l'attestazione della prestazione energetica, ed i requisiti di cui alla tabella 2 dell'allegato B al Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 11 marzo 2008 (G.U. n.66 del 18 marzo 2008) indicante i valori di trasmittanza termica.

Le verifiche ed i controlli sono effettuati ai sensi dei commi 3bis e 3ter dell'art. 14 del Decreto Legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla Legge 3 agosto 2013, n. 90, ovvero tenendo in considerazione le informazioni fornite dall'Enea (Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile).

Agevolazioni cumulabili

Nella versione definitiva della Legge di Bilancio 2020 l'agevolazione è stata resa un bonus autonomo, non più ancorata al bonus ristrutturazioni (detrazione già vigente con una percentuale di detrazione più bassa) come era stato proposto inizialmente dalla Camera dei Deputati; rimangono ferme le agevolazioni già previste in materia di riqualificazione energetica. Il "bonus facciate" può, infatti, essere cumulato con il bonus ristrutturazioni e l'ecobonus.

Zone omogenee: quali sono e cosa le definisce

Bisogna fare attenzione a non confondere le "Zone omogenee" con le "categorie catastali" che determinano le tipologie di immobili in base alla rendita, come ad esempio A/1, A/9 e A/11. Il Decreto ministeriale n. 144 del 2 aprile 1968 ha, infatti, istituito e classificato le zone territoriali omogenee come segue:

- 1) **Zona omogenea A**, corrisponde alle parti di territorio interessate da edifici di carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale;
- 2) **Zona omogenea B**, corrispondente alle parti di territorio "totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A; aree di edilizia residenziale consolidata in cui più di 1/8 della superficie fondiaria è edificata (l'indice di superficie coperta, quindi, è uguale o superiore al 12,5%). La densità territoriale deve essere superiore a 1,5 mc/mq (indice di edificabilità).

Seguono poi le zone attualmente escluse dal "bonus facciate":

- 1) **Zona omogenea C**, comprende aree di espansione urbanistica con meno di 1/8 della superficie fondiaria edificata e densità territoriale inferiore a 1,5 mc/mq;
- 2) **Zona omogenea D**, destinata a “nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati”;
- 3) **Zona omogenea E**, sostanzialmente destinata ad usi agricoli;
- 4) **Zona omogenea F**, destinata a “attrezzature ed impianti di interesse generale”.

Roma febbraio 2020