



## STUDIO TRIBUTARIO VALUTARIO ASSOCIATO

www.stvaroma.it

DR. DARIO STATERA  
DR. SERGIO CORIA  
DR. FRANCESCO BASILE  
DR. FABIO LARUSSA  
DR. MARIO TOMEI  
DR. FEDERICA RE  
DR. ANTONELLO LUPARELLI  
DR. ADRIANO REALI

Roma, 5/2/2020

### **BOLLETTINO INFORMATIVO n.4/2020**

Una delle novità più rilevante della Legge di bilancio è rappresentata dall'introduzione del così detto **“bonus facciate”**. Tale agevolazione prevede la detrazione del 90% delle spese sostenute nel 2020 senza limite di spesa ed è recuperabile fiscalmente nell'arco di 10 anni. L'intervento riguarda gli immobili abitativi e, sembra, possa riguardare anche gli immobili non abitativi (come ad esempio gli immobili strumentali delle imprese). Bisogna comunque attendere chiarimenti da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Il comma 219 della Legge di bilancio prevede che le spese possano riguardare anche solo quelle sostenute per la pulitura e tinteggiatura delle facciate, tese al recupero o restauro della facciata esterna di edifici rientranti nelle zone A o B ai sensi del DM 1444 del 1968.

Gli immobili in questione debbono rientrare nelle zone A e B ovvero devono essere ubicate in aree particolari. La zona A è quella ove sono ubicati edifici storici o di pregio e l'agevolazione riguarda sia questi sia le aree circostanti. La zona B è quella costituita da parti di territorio parzialmente o totalmente edificate; sono diversi dagli agglomerati della zona A (con la locuzione “parzialmente edificati” si intende indicare le superfici ove sorgono edifici in percentuale non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria).

L'intervento può essere sostanzialmente di 3 tipi:

- 1) può riguardare la manutenzione ordinaria intesa come semplice tinteggiatura o pulitura della parte esterna;
- 2) può riguardare la manutenzione straordinaria con interventi più consistenti;
- 3) può riguardare interventi che abbiano effetti migliorativi dal punto di vista termico o che riguardano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda dell'edificio (occorre rispettare i requisiti di efficienza energetica e di trasmittanza previsti dal DM 26.6.2015 e dal DM 26.1.2010).

Associazione Professionale costituita in data 11 Giugno 1986  
cod.fisc. 07529530581 • part. IVA 01798431001

Per quest'ultima tipologia, al fine di verificare la bontà dei risultati conseguiti in termini energetici e quindi conseguentemente di riconoscere la detrazione, la norma prevede che l'attività di controllo sia resa secondo l'art.14 del DL n.63 del 2013 comma 3bis e comma 3ter.

Il comma 3bis prevede che l'ENEA elabori le informazioni contenute nelle richieste inviate dai contribuenti all'Agenzia delle Entrate e che, successivamente, invii una relazione al Ministero dello Sviluppo Economico, al MEF, alle Regioni (dipende da dove è situato l'immobile in questione). Il comma 3ter prevede che il Ministero dello Sviluppo Economico, con decreto, fissi e definisca i requisiti tecnici che interessano gli interventi.

Il comma 221 della Legge di bilancio stabilisce che gli interventi che rientrano nel bonus facciate e quindi nella detrazione del 90%, debbano riguardare unicamente le parti opache dell'edificio, balconi o fregi e non quindi la strutture trasparenti quali la sostituzione degli infissi (che beneficeranno del risparmio fiscale del 50% qualora rispettino i requisiti di risparmio energetico) o la sostituzione delle grondaie (che beneficeranno dell'agevolazione fiscale del 50% se riferibili a manutenzioni ordinarie su parti comuni di edifici oppure in caso di interventi di carattere straordinario sulle singole unità). Sono altresì escluse le spese per la sostituzione degli impianti di illuminazione, per la progettazione dei lavori, per perizie e sopralluoghi e le altre prestazioni professionali.

Anche in questo caso, così come per le altre tipologie di bonus fiscale per le ristrutturazioni, verrà richiesto che il pagamento venga effettuato attraverso un bonifico tracciato.

E' bene precisare che il "bonus facciate" riguarda gli interventi eseguiti sulla facciata e che non riguarda interventi più specificamente legati al così detto "**cappotto termico**" (si definisce così l'intervento che prevede l'applicazione di una serie di elementi edili prefabbricati direttamente sulla facciata dell'edificio; tali elementi sono in sostanza rappresentati da adesivo, materiale isolante, fissaggi, rivestimento base, rinforzo costituito da rete in fibra di vetro e rivestimento finale con primer e/o pittura protettiva. L'edificio viene così dotato di una sorta di "guscio" protettivo isolante in grado di far diminuire sensibilmente il consumo di combustibile necessario al riscaldamento riducendo la dispersione termica attraverso i muri esterni).

\*\*\*

Il comma 175 dell'art.1 della Legge di bilancio prevede la proroga per gli sgravi relativi agli **interventi di risparmio energetico**, al **recupero del patrimonio edilizio**, al **bonus mobili**.

Gli **interventi per il risparmio energetico** riguardano l'acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari, di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaia a condensazione di classe A. La detrazione prevista è quella del 50%. Per le caldaie di classe energetica inferiore al 50%, la detrazione non è riconosciuta. La detrazione viene

riconosciuta in misura superiore, pari al 65%, quando l'impianto di climatizzazione invernale viene sostituito:

- 1) da caldaie a condensazione di classe A abbinata ad un sistema di termoregolazione evoluto;
- 2) da sistemi ibridi costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione;
- 3) da generatori di aria calda a condensazione.

La Legge di stabilità prevede una proroga a tutto il 2020 anche per l'acquisto e posa in opera di microcogeneratori in sostituzione di impianti esistenti. I microcogeneratori sono impianti di potenza non superiore a 50 kw in grado di produrre calore ed elettricità usando lo stesso combustibile e corrispondono a motori stirling, a celle a combustione, ad impianti fotovoltaici. Per poter vedere riconosciuto il bonus del 65%, gli interventi in questione devono condurre ad un risparmio energetico di almeno il 20%. Il limite di spese è fino ad € 100.000,00.

Per quanto riguarda gli **interventi per il recupero del patrimonio edilizio**, la Legge di bilancio prevede l'aumento della detrazione, per tutto il 2020, dal 36% previsto dall'art. 16 bis del TUIR, al 50%. Le tipologie di intervento riguardano la manutenzione straordinaria, il risanamento e restauro conservativo, e la manutenzione ordinaria delle parti comuni. L'importo massimo è pari ad € 96.000,00.

Il **bonus mobili** prevede la detrazione del 50% della spesa sostenuta per l'acquisto di mobili, grandi elettrodomestici di classe non inferiore ad A+. La detrazione in questione spetta ai soggetti che hanno realizzato interventi di ristrutturazione a decorrere dal 1 gennaio 2019; essa va ripartita in 10 anni ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore ad € 10.000,00.

\*\*\*

Nel decreto "Milleproroghe" viene riconosciuta la proroga a tutto il 2020 anche per il **bonus verde**.

\*\*\*

La Legge di bilancio presenta novità anche per la **cessione e lo sconto delle detrazioni fiscali** derivanti dagli interventi sugli immobili.

Per effetto dal combinato disposto delle disposizioni contenute nei commi 70 e 176, dal 1/01/2020:

- è soppressa la possibilità di optare per lo sconto in fattura per gli interventi antisismici di cui all'art. 16 del DL 63/2013;
- lo sconto in fattura permane per gli interventi di riqualificazione energetica, limitatamente agli interventi di ristrutturazione importante di primo livello su parti comuni e di importi elevati.

Il comma 70 in commento, quindi, riscrivendo il comma 3.1 dell'art. 14 del DL n. 63/2013 ripristina lo sconto in fattura per gli interventi:

- di ristrutturazione importante di primo livello di cui al DM 26 giugno 2015;

- eseguiti sulle parti comuni degli edifici condominiali;
- con un importo dei lavori pari o superiore a 200.000 euro.

Al riguardo il DM 26 giugno 2015 del Ministero dello Sviluppo Economico, recante “Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici”, definisce la “ristrutturazione importante di primo livello” come “l’intervento che interessa gli elementi e i componenti integrati costituenti l’involucro edilizio delimitanti un volume a temperatura controllata dall’ambiente esterno e da ambienti non climatizzati, con un’incidenza superiore al 50 per cento della superficie disperdente lorda complessiva dell’edificio e comporta il rifacimento dell’impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva asservito all’intero edificio”.

L’esercizio dell’opzione per ottenere lo sconto sul corrispettivo deve essere effettuata d’intesa con il fornitore.

Lo sconto, inoltre:

- è di importo pari all’ammontare della detrazione spettante;
- è anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi.

Al fornitore l’ammontare dello sconto è rimborsato sotto forma di credito d’imposta:

- da utilizzare esclusivamente in compensazione, mediante il modello F24 presentato esclusivamente in via telematica;
- in cinque quote annuali di pari importo.

Non si applicano i limiti di cui all’art. 34 della L. 388/2000 e all’art. 1 comma 53 della L. 244/2007 riguardanti, rispettivamente, i limiti di € 700.000 per le compensazioni annuali e di € 250.000 dei crediti d’imposta da indicare nel quadro RU della dichiarazione dei redditi.