QUOTIDIANI DEL SOLE 24 ORE

Bonus facciate, per i lavori già avviati il pagamento 2020 dà diritto allo sconto

Quotidiano del Condominio | 14 novembre 2019 | di **Fabio Chiesa e Giampiero Gugliotta**

Il bonus facciate allarga i suoi confini. La manovra in corso di discussione parla, infatti, di «spese documentate». E questo, analizzando le vecchie pronunce dell'agenzia delle Entrate, renderà applicabile il beneficio del 90% anche a quegli interventi già in corso d'opera per i quali i pagamenti saranno materialmente effettuati l'anno prossimo.

Il disegno di legge di bilancio per il 2020 introduce, tra le misure per la crescita, l'articolo 25, rubricato «bonus facciate»: prevede per i soggetti Irpef, l'attribuzione di una detrazione di imposta del 90%, da recuperare in dieci anni, per le spese documentate, sostenute nel 2020, relative agli interventi edilizi finalizzati al recupero o restauro della facciata di edifici, inclusa la semplice manutenzione ordinaria.

Sono esempi di interventi di manutenzione ordinaria: le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, la sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti, la tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi esterni, il rifacimento di intonaci, l'impermeabilizzazione di tetti e terrazze, la verniciatura delle porte dei garage. Da valutare quali di questi interventi potranno rientrare o meno nel concetto di «recupero o restauro della facciata».

Al netto della nuova disposizione, va detto che fino al 2019 gli interventi relativi al rifacimento dell'intonaco e della tinteggiatura esterna possono usufruire della detrazione di imposta del 50%, ma con le seguenti particolarità: in caso di intervento eseguito su singole unità abitative, occorre che ne consegua una modifica di materiali e/o colori. Se l'intervento è effettuato su parti comuni condominiali, occorre che si conservino materiali e colori uguali a quelli preesistenti. In ogni caso, per ciascuna unità immobiliare è previsto un tetto massimo di spesa ammessa al beneficio di 96mila euro.

Per il 2020, invece, i medesimi interventi godranno di un ben più ampio incentivo (90% di detrazione di imposta anziché 50%) senza alcuna limitazione tecnica di utilizzo di materiali e/o colori (o anche solo di colori nel caso di tinteggiatura della sola facciata) e senza alcuna limitazione di spesa.

L'attuale formulazione della norma, prevedendo la detrazione «per le spese documentate, sostenute nell'anno 2020», non sembra porre particolari vincoli, oltre alla data di sostenimento della spesa stessa, rendendo di fatto applicabile il maggior beneficio anche a quegli interventi già in corso d'opera, purché non ancora sostenuti nel 2019.

gfaini - Il Sole 24 Ore S.p.A. - Gruppo 24ORE RIPRODUZIONE RISERVATA

Riguardo al concetto di sostenimento della spesa, l'agenzia delle Entrate si era già espressa, con circolare 29/2013, in occasione dell'aumento di aliquota dal 55% al 65% per gli interventi di risparmio energetico, ritenendo che l'utilizzo dell'espressione «spese sostenute», senza altre condizioni volte a circoscrivere l'applicazione della più elevata aliquota in relazione alla data di avvio degli interventi, comportasse per le persone fisiche il fare riferimento al criterio di cassa, e quindi alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono.

Questo, esemplificando, vuol dire che, se la norma non verrà cambiata in fase di approvazione in Parlamento, un intervento autorizzato e iniziato nel 2019, per il quale il pagamento materiale dei lavori avvenga solo nel 2020, potrà godere del nuovo incentivo potenziato al 90%; allo stesso modo, anche nel caso di un lavoro per il quale l'acconto sia stato pagato nel 2019, un eventuale saldo liquidato nel 2020 accederà alla detrazione.

gfaini - Il Sole 24 Ore S.p.A. - Gruppo 24ORE RIPRODUZIONE RISERVATA