



CONFEDERAZIONE PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

GUIDA AI BONUS FISCALI 2020

La Legge 160 del 2019 (Legge di Bilancio 2020), ha confermato anche per il 2020 i bonus fiscali per lavori di ristrutturazione (con acquisto di mobili ed elettrodomestici) e riqualificazione energetica, interventi antisismici e di sistemazione a verde realizzati su immobili privati e parti comuni degli edifici condominiali. Rispetto alle versioni precedenti, la novità di quest'anno è l'introduzione del bonus facciate, che consiste in una detrazione fiscale del 90% delle spese sostenute per gli interventi di recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti. Condizione essenziale è che l'immobile oggetto dell'intervento sia ubicato nelle zone A e B indicate nel dm 1444/1968 o in aree assimilabili in base alle norme regionali e ai regolamenti edilizi comunali. Non fanno testo, invece, le categorie catastali degli edifici. Nel dettaglio, la zona A comprende le aree del territorio che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, mentre rientrano nella zona B le aree totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone di tipo A. La legge chiarisce che le zone parzialmente coperte sono quelle che hanno un indice di superficie coperta non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona (pari a un ottavo) e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq.

Fra i lavori agevolabili, oltre al rinnovamento e al consolidamento della facciata esterna, figurano la semplice pittura e tinteggiatura nonché gli interventi che interessano balconi, fregi e ornamenti.

Per quanto concerne i balconi ("aggettanti" e non), è utile ricordare che interventi come il rifacimento della pavimentazione e la tinteggiatura della parte interna restano a carico del proprietario dell'unità immobiliare. Accedono al bonus facciate anche i lavori che interessano grondaie, pluviali, parapetti e cornici nonché le spese correlate quali: perizie e sopralluoghi, rilascio dell'attestato di prestazione energetica, installazione dei ponteggi, smaltimento dei materiali, Iva e imposta di bollo, diritti pagati per la richiesta di titoli abitativi edilizi, tassa per l'occupazione del suolo pubblico.

In sostanza, sono detraibili le spese inerenti i lavori eseguiti sull'involucro esterno visibile dell'edificio, vale a dire sulla parte anteriore, frontale e principale dello stabile e, più in generale, sull'intero perimetro esterno. Restano quindi esclusi gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, se non visibili dalla strada o da altro suolo a uso pubblico.

Nel caso in cui i lavori di rifacimento della facciata influiscano anche dal punto di vista termico o interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio (pareti verticali, pavimenti, tetti, infissi), per accedere al bonus è necessario soddisfare i requisiti "minimi" previsti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico del 26 giugno 2015 e i valori limite di trasmittanza termica stabiliti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008 (aggiornato dal decreto ministeriale del 26 gennaio 2010). Può capitare, infine, che la facciata sia rivestita da piastrelle o altri materiali che non rendono possibili interventi migliorativi dal punto di vista termico, se non modificando l'aspetto dello stabile: in questi casi la verifica sul superamento del limite pari al 10% va compiuta eseguendo il rapporto tra la restante superficie della facciata interessata dall'intervento e la superficie totale lorda complessiva della superficie disperdente.

a cura dell'avvocato Matteo Rezzonico

Sito web: www.confappi.it

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

P.I. Codice Fiscale 10912370151

e-mail: segreteria@confappi.it e info@confappi.it



CONFEDERAZIONE PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

La delibera assembleare

Il condominio può usufruire degli sconti fiscali per i lavori eseguiti sulle parti comuni dell'edificio, ma prima è necessario che le opere siano approvate dall'assemblea, con le maggioranze che variano a seconda dell'intervento. Nell'iter che porta al via libera, un ruolo centrale è giocato dall'amministratore, che conosce le caratteristiche dello stabile e il suo stato di salute. Il professionista aggiornato, inoltre, è in grado di informare i condòmini su tutta una serie di interventi che andrebbero a migliorare l'efficienza dell'edificio, riducendo i consumi e di conseguenza i costi.

E anche se l'intervento di riqualificazione è proposto da uno o più condòmini non cambia nulla: l'amministratore convoca l'assemblea e inserisce fra i punti all'ordine del giorno la delibera sui lavori che si intendono eseguire (cfr. articolo 66 Disp. Att. CC). La compagine condominiale sarà quindi chiamata a esprimersi con una maggioranza adeguata alla tipologia dell'intervento, mentre in una successiva seduta l'amministratore presenta il capitolato e uno o più preventivi di spesa, che sono discussi. In questa fase può essere utile invitare in assemblea i rappresentanti delle ditte coinvolte e tecnici vari (avvocati, ingegneri, architetti etc.).

I quorum variano a seconda dell'opera, anche se la legge stabilisce delle maggioranze speciali per gli interventi che hanno come fine ultimo: l'eliminazione delle barriere architettoniche; il contenimento del consumo energetico degli edifici; la realizzazione di parcheggi destinati al servizio delle unità immobiliari o dell'edificio; nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie. Si tratta delle cosiddette "innovazioni agevolate" previste dall'articolo 1120, comma 2, del Codice civile, tra cui si annoverano anche gli interventi per migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti e altro.

Quanto al risparmio energetico, vale evidenziare che, per esempio, la realizzazione del cappotto termico, per la cui approvazione sarebbe necessario un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, l'articolo 26, comma 2, della legge 9 gennaio 1991, n. 10 (da ultimo modificato dall'articolo 28 della Legge 220/2012) stabilisce che «per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia (...) individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio (333 millesimi N.D.R.)». A fronte di un quorum più facilmente raggiungibile sarà necessario ottenere, quindi, un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica, il cui costo verrà suddiviso fra tutti i condòmini, in proporzione ai rispettivi millesimi di proprietà.

Per le opere che rientrano nel bonus ristrutturazione (detrazione del 50%), vale il quorum necessario per le spese straordinarie di notevole entità, di cui all'articolo 1136, commi 2 e 4 del Codice Civile (500 millesimi e la maggioranza degli intervenuti). Solo se l'intervento sia considerato un'innovazione occorre il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti che rappresenti i 2/3 del valore dell'edificio (666 millesimi), salvo il quorum agevolato di cui all'articolo 1120, comma 2, del Codice Civile, di cui abbiamo detto. Se l'intervento oggetto della detrazione rientra, infine, nella manutenzione ordinaria sarà sufficiente il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti che rappresenti 1/3 del valore dell'edificio (333 millesimi).

Sito web: www.confappi.it

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

P.I. Codice Fiscale 10912370151

e-mail: segreteria@confappi.it e info@confappi.it



CONFEDERAZIONE PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Il rifacimento della facciata, (oggetto del cosiddetto bonus facciate), rientra anch'esso nella manutenzione straordinaria e quindi per il via libera ai lavori serviranno i 500 millesimi oltre alla maggioranza degli intervenuti, con il costo dell'intervento che - salvo diversa convenzione - è sostenuto dai condòmini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno.

Di norma, gli interventi che accedono al bonus verde sono approvati con i 333 millesimi e la maggioranza degli intervenuti, ma se il costo è rilevante (costruzione di una recinzione, di un pozzo o di un impianto di irrigazione) potrebbero essere necessari anche i 500 millesimi, (oltre alla maggioranza degli intervenuti).

In ogni caso, terminata la discussione dei preventivi, con la stessa maggioranza utilizzata in precedenza, l'assemblea sceglie a quale ditta assegnare i lavori, specificando la possibilità di un'eventuale cessione del credito derivante dalla detrazione fiscale connessa all'intervento. Sono quindi fissate le modalità di pagamento e si delibera l'istituzione del fondo speciale di cui all'articolo 1135, comma 1, numero 4, del Codice Civile.

M.R.

Sito web: www.confappi.it

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

P.I. Codice Fiscale 10912370151

e-mail: segreteria@confappi.it e info@confappi.it



CONFEDERAZIONE PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Cessione del credito e sconto in fattura

Per incoraggiare i condòmini ad eseguire sulle parti comuni dell'edificio interventi di riqualificazione energetica e opere che puntino a ridurre il rischio sismico, il Governo ha previsto la possibilità di poter cedere il credito derivante dalla detrazione alle ditte che hanno eseguito i lavori o ad altri soggetti privati, a eccezione, (a meno che i soggetti beneficiari non appartengano alla no tax area), di banche e intermediari finanziari. Questa possibilità, in realtà, è limitata all'ecobonus e al sismabonus (compreso l'incentivo che combina i due interventi), mentre restano escluse le altre agevolazioni fiscali: bonus ristrutturazione, bonus mobili, bonus verde e bonus facciate.

Il condomino che opta per la cessione del credito, qualora i dati della cessione non siano già stati indicati nella delibera che approva gli interventi, è tenuto a comunicare all'amministratore, entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento, l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario. Inoltre, deve indicare i propri dati, la denominazione e il codice fiscale del cessionario. Il ruolo dell'amministratore consiste nel comunicare annualmente all'Agenzia delle Entrate i dati del cessionario, l'accettazione da parte di quest'ultimo del credito ceduto e l'importo dello stesso. Deve quindi consegnare al condomino la certificazione delle spese a lui imputabili, indicando il protocollo telematico con il quale ha eseguito la comunicazione alle Entrate. Come spiega l'Agenzia delle Entrate, il credito ceduto, che è visibile nel "cassetto fiscale" del cessionario e può essere utilizzato soltanto dopo la relativa accettazione, diventa disponibile dal 10 marzo (dal 20 marzo per le spese sostenute dal 1° gennaio 2020) del periodo d'imposta successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa e nei limiti in cui il condomino cedente abbia contribuito al relativo sostenimento per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta. Il credito ceduto ai fornitori si considera disponibile dal 10 marzo (dal 20 marzo per le spese sostenute dal 1° gennaio 2020) del periodo d'imposta successivo a quello in cui il fornitore ha emesso fattura comprensiva del relativo importo. Può succedere che il cessionario a sua volta decida di cedere il credito che ha ricevuto: in questo caso deve darne comunicazione all'Agenzia delle Entrate, che attribuirà il credito al nuovo cessionario.

La cessione del credito è possibile anche nei cosiddetti condomini minimi, che non sono obbligati a nominare un "amministratore" da hoc: in tal caso un condomino è incaricato di compiere gli adempimenti fiscali, con le stesse modalità e scadenze valide per gli amministratori.

La legge di Bilancio 2020 ha previsto che, a partire dal primo gennaio 2020 «unicamente per gli interventi di ristrutturazione importante di primo livello» che interessino le parti comuni degli edifici condominiali «con un importo dei lavori pari o superiore a 200.000 euro, il soggetto avente diritto alle detrazioni può optare (...) per un contributo di pari ammontare sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e a quest'ultimo rimborsato sotto forma di credito d'imposta da utilizzare esclusivamente in compensazione, in cinque quote annuali di pari importo». La possibilità, che è stata abrogata per gli interventi di riqualificazione energetica e adeguamento antisismico sulle singole unità immobiliari, è quindi confermata per gli interventi che riguardino le parti comuni dello stabile, a patto però che il costo complessivo dei lavori ammonti ad almeno 200 mila euro.

La legge ha chiarito che per ristrutturazioni importanti di primo livello si intendono quegli interventi che, oltre a interessare l'involucro edilizio con un'incidenza superiore al 50% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, comprendono anche la ristrutturazione dell'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva asservito all'intero edificio.

M.R.

Sito web: www.confappi.it

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

P.I. Codice Fiscale 10912370151

e-mail: segreteria@confappi.it e info@confappi.it



CONFEDERAZIONE PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Tabella a cura di Confappi-Fna

Tipologia dell'intervento *	Maggioranza
Riqualificazione energetica	- Maggioranza intervenuti + 500 millesimi (innovazioni agevolate senza diagnosi energetica) - Maggioranza intervenuti + 333 millesimi (innovazioni agevolate con diagnosi energetica)
Ristrutturazione edilizia	- Maggioranza intervenuti + 666 millesimi valore edificio (innovazioni) - Maggioranza intervenuti + 500 millesimi (innovazioni agevolate e manutenzione straordinaria di notevole entità)
Interventi antisismici	- Maggioranza intervenuti + 500 millesimi (innovazioni agevolate)
Bonus verde	- Maggioranza intervenuti + 500 millesimi (manutenzione straordinaria di notevole entità) - Maggioranza intervenuti + 333 millesimi valore edificio (manutenzione di modesta entità)
Bonus Facciate	- Maggioranza intervenuti + 500 millesimi (manutenzione straordinaria di rilevante entità) - Maggioranza intervenuti + 333 millesimi (innovazioni agevolate con diagnosi energetica)

*Per gli interventi di manutenzione ordinaria i quorum, in seconda convocazione sono: 333 millesimi, oltre alla maggioranza degli intervenuti.

Tabella elaborata dal Centro Studi CONFAPPI-FNA

Sito web: www.confappi.it

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

P.I. Codice Fiscale 10912370151

e-mail: segreteria@confappi.it e info@confappi.it