

Bonus edilizi: tra novità e proroghe per il 2020

Bruno Pagamici - Dottore commercialista in Macerata

In arrivo novità per i bonus edilizi con la legge di Bilancio 2020. La prima riguarda il nuovo bonus facciate per interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati nei centri storici e nelle zone già urbanizzate. La detrazione è pari al 90% delle spese sostenute e non è previsto nessun limite di spesa. La seconda lo sconto in fattura. Il meccanismo rimarrà solo per i lavori di efficientamento energetico realizzati sulle parti comuni degli edifici condominiali di importo superiore a 200.000 euro. Ma non solo, la Manovra prevede anche la proroga dei bonus edilizi in scadenza: ecobonus, bonus ristrutturazione e detrazione IRPEF del 50% per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici. E il bonus verde?

Non solo conferme ma anche interessanti novità nel 2020 per i **bonus edilizi**. La principale è l'entrata in scena del nuovo **bonus facciate**.

L'altra novità che arriva con la legge di Bilancio 2020 riguarda invece lo **sconto in fattura**, che sarà limitato all'ecobonus per i lavori in condominio importanti.

Bonus facciate

Fin dal suo annuncio ha suscitato un forte interesse e dal 1° gennaio farà il suo ingresso ufficiale nell'elenco delle **detrazioni per la casa** disponibili per il 2020.

È il nuovo bonus facciate, la cui disciplina è dettata dalla legge di Bilancio 2020.

La nuova detrazione compete per le spese documentate, sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2020, per interventi finalizzati al recupero o restauro della **facciata esterna** degli **edifici** esistenti ubicati in zona A (centri storici) e B (totalmente o parzialmente edificate) ai sensi del D.M. n. 1444/1968.

Danno diritto al bonus solo gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi. Ammessi anche gli interventi di sola **pulitura e tinteggiatura esterna**.

Qualora i lavori riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, gli interventi dovranno soddisfare i requisiti di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, e, con riguardo ai **valori di trasmittanza termica**, i requisiti di cui alla Tabella 2 del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 gennaio 2010.

Il bonus è molto ricco: è pari al **90%** delle spese sostenute e non è previsto **nessun limite di spesa**. Il recupero avviene in 10 quote annuali e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

Per espressa previsione normativa, alla detrazione si applica il regolamento recante le norme di attuazione e le procedure di controllo in materia di detrazione per le spese di ristrutturazione edilizia (attualmente recata dall'art. 16-bis del TUIR) di cui al decreto interministeriale n. 41/1998.

Con specifico riferimento agli adempimenti richiesti, il predetto decreto prevede, tra l'altro, all'art. 1, comma 3, che il pagamento delle spese detraibili deve essere disposto mediante bonifico bancario dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita Iva ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Sconto in fattura

La legge di Bilancio 2020 riscrive anche le regole per lo sconto in fattura.

Fino al 31 dicembre 2019, invece, resterà in vigore la vigente disciplina dettata dall'articolo 10, commi 1, 2 e 3 del **decreto Crescita** (D.L. n. 34/2019), sulla base della quale i soggetti beneficiari delle detrazioni spettanti per gli interventi di efficienza energetica (di cui all'articolo 14 del D.L. n. 63/2013) e di riduzione del rischio sismico (di cui all'articolo 16 del D.L. n. 63/2013), in alternativa alla detrazione e alla cessione del credito, possono optare di avere un contributo di pari ammontare, sotto forma di **sconto sul corrispettivo dovuto**, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi. Quest'ultimo può recuperare il relativo importo sotto forma di credito d'imposta in compensazione tramite modello F24 in 5 quote annuali di pari importo o in alternativa può cedere il credito d'imposta ai propri fornitori anche indiretti, di beni e servizi, con esclusione della possibilità di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi (è in ogni caso esclusa la cessione agli istituti di credito e intermediari finanziari, nonché alle Amministrazioni pubbliche di cui al D.Lgs n. 165/2001).

Dal 1° gennaio 2020, per effetto della legge di bilancio 2020, l'opzione dello sconto in fattura potrà invece essere esercitata esclusivamente per gli interventi di **ristrutturazione importante** di primo livello (di cui al decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015), per le parti comuni **degli edifici condominiali**, con un importo dei lavori pari o superiore a 200.000 euro.

Ne discende che, dal 2020, il meccanismo **non sarà più fruibile** per gli interventi di efficienza energetica su singole unità immobiliari e per i lavori in condominio sotto i 200.000 euro.

Inoltre, a seguito dell'abrogazione del comma 2 dell'articolo 10 del decreto Crescita disposta dal comma 170 della legge di Bilancio 2020, dal prossimo anno non sarà possibile richiedere l'applicazione dello sconto in fattura per le detrazioni spettanti per gli interventi di riduzione del rischio sismico (di cui all'articolo 16 del DL 63/2013).

Dal 2020 è eliminata anche la possibilità di cedere la **detrazione IRPEF** (di cui all'articolo 16-bis del TUIR) spettante per gli interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici, con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego di fonti rinnovabili di energia (di cui alla lettera h).

Bonus ristrutturazione e bonus mobili

Oltre a queste novità, con la Legge di Bilancio 2020 arriva anche la proroga dei bonus edilizi in scadenza a fine anno.

È stato confermato fino al 31 dicembre 2020 il bonus mobili, la **detrazione IRPEF del 50%** per l'acquisto di mobili e di **grandi elettrodomestici** di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), destinati ad arredare un immobile oggetto di ristrutturazione.

Per gli acquisiti che saranno effettuati nel 2020, si avrà diritto all'agevolazione esclusivamente per gli interventi di ristrutturazione edilizia iniziati dal 1° gennaio 2019.

L'importo complessivo massimo di spesa ammessa al bonus, da ripartire tra gli aventi diritto in 10 quote annuali di pari importo, è pari a 10.000 euro (indipendentemente dall'ammontare delle spese sostenute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio). Per gli interventi edilizi effettuati nell'anno 2019 ovvero per quelli iniziati nel 2019 e proseguiti nel 2020, tale limite dovrà essere considerato al netto delle spese sostenute per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici nell'anno 2019 per le quali si è fruito della detrazione.

Per il bonus ristrutturazione, la legge di Bilancio invece proroga fino a dicembre 2020 la percentuale di detrazione al 50% e l'importo massimo di spesa ammessa al beneficio a 96.000 euro.

Ecobonus

Un altro bonus mantenuto in vita fino alla fine del prossimo anno dalla legge di Bilancio 2020 è l'ecobonus per gli interventi sulle singole unità immobiliari.

Anche nel 2020, lo **sconto** sarà pari al **50%** per:

- l'acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi;
- l'acquisto e posa in opera di schermature solari;
- la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione almeno in classe A (prevista dal regolamento UE n. 811/2013) o con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili.

La **detrazione** invece sarà pari al **65%** per:

- l'acquisto di caldaie a condensazione che oltre ad essere in classe A sono dotate di sistemi di termoregolazione evoluti appartenenti alle classi V, VI o VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02;
- interventi di coibentazione dell'involucro opaco;
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione realizzato;
- sistemi di building automation;
- collettori solari per produzione di acqua calda;
- sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria;
- gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro;
- l'acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione;
- l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti (fino a un valore massimo della detrazione di 100.000 euro). Per beneficiare della detrazione è necessario che gli interventi effettuati portino a un risparmio di energia primaria pari almeno al 20%.

Bonus verde

Arriva con il **decreto Milleproroghe 2020** e non con la legge di Bilancio il "salvataggio" per il 2020 del bonus verde, la **detrazione IRPEF del 36%** istituita dalla legge di Bilancio 2018 per interventi di cura, ristrutturazione e irrigazione del verde privato.

L'agevolazione, da ripartire in 10 quote annuali di pari importo, compete, in particolare, per le spese sostenute per i seguenti interventi:

- sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi;

- realizzazione di **coperture a verde e di giardini pensili**.

La detrazione deve essere calcolata su un importo massimo di 5.000 euro per unità immobiliare a uso abitativo, comprensivo delle eventuali spese di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi.

Ai fini della fruizione della detrazione, il pagamento delle spese deve avvenire attraverso strumenti che consentono la tracciabilità delle operazioni (per esempio, bonifico bancario o postale).

Sismabonus

La legge di Bilancio 2020 non è intervenuta invece sulle detrazioni "stabili" fino alla fine del 2021.

Continuerà quindi ad essere fruibile anche nel 2020, con le stesse regole del 2019, il sismabonus per gli interventi di messa in **sicurezza statica** delle **abitazioni** e degli **immobili a destinazione produttiva** situati nelle zone ad alta pericolosità sismica (zone sismiche 1, 2 e 3). La detrazione (IRPEF ed IRES) è pari al:

- **50%** delle spese sostenute, per interventi sulle parti strutturali che non conseguono un miglioramento della classe sismica;

- **70%** (75% per interventi antisismici eseguiti su parti comuni di edifici condominiali) delle spese sostenute, per interventi che riducono il rischio sismico di 1 classe;

- **80%** (85% per interventi antisismici eseguiti su parti comuni di edifici condominiali) delle spese sostenute, per interventi che riducono il rischio sismico di 2 classi.

Le detrazioni si applicano su un ammontare delle spese **non superiore a 96.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio e vanno ripartite in 5 quote annuali di pari importo.

Tra le spese detraibili per la realizzazione degli interventi antisismici rientrano anche quelle effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili.

Nel 2020 (e per tutto il 2021), inoltre, sarà possibile beneficiare dell'**ecobonus** per gli interventi di **riqualificazione energetica** su **parti comuni condominiali**. Per questi interventi, la detrazione potrà arrivare fino al 70% nel caso di interventi che interessano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio e al 75% in caso di interventi finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale e estiva e che conseguano determinati standard. Le detrazioni dovranno calcolate su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio. Tali detrazioni saranno usufruibili anche dagli IACP, comunque denominati, per gli interventi realizzati su immobili di loro proprietà adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

Per tutto il prossimo anno (fino alla fine del 2021) si potrà usufruire anche del **bonus unico** per interventi antisismici e di efficientamento energetico, introdotto dalla legge di Bilancio 2018. La detrazione compete per le spese relative agli interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica.

Lo sconto, che deve essere ripartito in 10 quote annuali, è pari all'80% se i lavori effettuati comportano il passaggio a una classe di rischio inferiore e all'85% con la riduzione di 2 o più classi di rischio sismico. In questi casi, il limite massimo di spesa consentito è di 136.000 euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio.

Sismabonus per l'acquisto di case antisismiche

Nel 2020 (e fino al 31 dicembre 2021) sarà disponibile anche il sismabonus per l'acquisto di case antisismiche ubicate nei comuni della zona a rischio sismico 1, 2 e 3, cedute dalle imprese di

costruzione o ristrutturazione immobiliare e derivanti da **interventi di demolizione e ricostruzione** , anche con variazione volumetrica. Per avere diritto alla detrazione l'acquisto dell'unità immobiliare dovrà avvenire entro 18 mesi dal termine dei lavori.

Lo sconto sarà pari al:

- **75%** del prezzo di vendita, fino ad un importo massimo di 96.000 euro qualora venga ridotto il rischio sismico di una classe rispetto all'edificio preesistente;

- **85%** del prezzo di vendita, fino ad un importo massimo di 96.000 euro qualora venga ridotto il rischio sismico di 2 classi rispetto all'edificio preesistente.