

Normativa e prassi

“Eco bonus” e “bonus facciate”: ad ogni condomino la sua agevolazione

1 Settembre 2020

Nell'ambito di uno stesso intervento per lavori di restauro dello stabile, i comproprietari potranno scegliere alternativamente per la fattispecie che desiderano



Ciascun condomino, per la parte di spesa a lui imputabile, può decidere di fruire della detrazione prevista per gli interventi di efficienza energetica o del *bonus* facciate, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri condomini. È possibile, inoltre, avvalersi del *bonus* facciate per i lavori realizzati sulla facciata interna dell'edificio anche se la stessa è solo parzialmente visibile dalla strada. Sono, in estrema sintesi, le risposte dell'Agenzia **n. 294** e **n. 296**

del 1° settembre 2020.

Con il primo interpello (**n. 294/2020**) l'istante chiede se a seguito di lavori deliberati in un condominio per il restauro di tutte le facciate con installazione dell'isolamento a cappotto, i singoli condomini possono optare alcuni per il “*bonus* facciate” e altri dell’*ecobonus*”

L’Agenzia, in linea con quanto prospettato dall’istante, ritiene possibile la fruizione delle due differenti agevolazioni.

In via preliminare, l’Agenzia ricorda che la legge di Bilancio 2020 (articolo 1, commi da 219 a 223 della legge n. 160/2019) ha previsto una detrazione dall'imposta lorda pari al 90% delle spese documentate sostenute nell'anno 2020 per interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del decreto del ministro dei Lavori pubblici n. 1444/1968 (“*bonus* facciate”).

Le istruzioni applicative dell'agevolazione sono state fornite con la **circolare n. 2/2020** con cui è stato precisato, in tema di cumulabilità, che sono ammessi al *bonus* facciate esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi, mentre per quelli diversi restano applicabili le agevolazioni già esistenti sulla riqualificazione energetica degli edifici e recupero del patrimonio edilizio, attualmente disciplinate rispettivamente dall'articolo 14 e dall'articolo 16 del DL n. 63/2013.

Nel caso in cui si eseguano interventi che consentano di ricondurre i lavori astrattamente a due diverse fattispecie agevolabili, il contribuente potrà applicare una sola agevolazione rispettando gli adempimenti previsti. Quindi, nel caso prospettato dall'istante ogni condomino, per la parte di spesa a lui imputabile e nel rispetto di tutti i requisiti richiesti, può decidere se fruire del *bonus* facciate o della detrazione prevista per gli interventi di efficienza energetica indipendentemente dalla scelta operata dagli altri condomini.

Con il secondo interpello (**n. 296/2020**), l'istante, in qualità di delegato dall'amministratore, chiede se per i lavori di rifacimento delle facciate del fabbricato, alcune delle quali sono visibili dalla strada e altre no, i condomini possano beneficiare del *bonus* facciate, su tutti i lavori di rifacimento delle facciate effettuati sullo stabile condominiale.

Anche questo caso, quindi, riguarda la detrazione d'imposta prevista dall'articolo 1, commi da 219 a 223 della legge n. 160/2019 della legge di Bilancio 2020.

La citata circolare n. 2/2020, evidenzia l'Agenzia, ha chiarito che sono ammessi al *bonus* facciate, gli interventi sull'involucro "*esterno visibile dell'edificio, vale a dire sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno)*" e, in particolare, gli interventi sugli elementi della facciata costituenti esclusivamente la "*struttura opaca verticale*". Si tratta, a titolo di esempio, della ristrutturazione delle strutture opache verticali della facciata stessa, della pulitura e tinteggiatura della superficie, del rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, degli ornamenti e dei fregi, oltre ai lavori su grondaie, parapetti, cornicioni e alla sistemazione di tutte le parti impiantistiche esistenti sulla parte opaca della facciata.

La detrazione non spetta, invece, tra l'altro, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo a uso pubblico.

Alla luce di queste precisazioni, l'Agenzia ritiene che nel rispetto degli adempimenti previsti dalla normativa il *bonus* facciate spetti per le spese sostenute per gli interventi realizzati sulla facciata interna dell'edificio anche se questa, come nel caso in esame, sia solo parzialmente visibile dalla strada.

Per entrambi gli interpelli, l'Agenzia ricorda, inoltre, che i condomini potranno optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, sia per un contributo sotto forma di sconto su quanto dovuto,

fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi, sia per la cessione ad altri soggetti di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/eco-bonus-e-bonus-facciate-ad-ogni-condomino-sua-agevolazione>