



# I limiti del bonus facciate

*Ok solo agli interventi sulle parti esterne e su edifici in determinate zone omogenee  
 Ecobonus anche per impianti fotovoltaici su immobili di ogni categoria catastale*

Bonus facciate al 60% limitato agli interventi eseguiti sulle parti esterne dell'edificio e condizionato dalla collocazione dell'edificio in determinate zone omogenee. Ecobonus anche per gli impianti fotovoltaici su unità immobiliari, su edifici o su parte di essi, a prescindere da qualunque categoria catastale, compresi i rurali e gli immobili strumentali. Queste alcune indicazioni contenute nella guida aggiornata del notariato

*Poggiani a pag. 27*

*Il Consiglio nazionale del notariato aggiorna alla legge di bilancio la Guida su 110% & co.*

## Bonus facciate condizionato Per lo sgravio al 60% interventi esterni e in zone omogenee

DI FABRIZIO G. POGGIANI

**B**onus facciate al 60% limitato agli interventi eseguiti sulle parti esterne dell'edificio e condizionato dalla collocazione dell'edificio in determinate zone omogenee. Ecobonus anche per gli impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica ma destinato alla realizzazione di opere di efficientamento su unità immobiliari, su edifici o su parte di essi, esistenti, a prescindere da qualunque categoria catastale, compresi i rurali e gli immobili strumentali.

Queste alcune indicazioni contenute nella guida di giugno 2021, aggiornata con le novità introdotte dalla legge di bilancio 2022 (legge 234/2021), in formato digitale e con schede sintetiche, che il Consiglio nazionale del notariato e alcune associa-

zioni dei consumatori hanno elaborato al fine di orientare i cittadini nella corretta fruizione delle agevolazioni fiscali previste per il comparto immobiliare.

Con la modalità delle schede sintetiche, sono illustrati i singoli bonus, con un confronto tra la normativa a regime e quella transitoria, indicando le agevolazioni fiscali in vigore e le modalità per usufruirne, utilizzando anche semplici esempi

La prima colonna indica le tipologie di interventi ricompresi nel bonus, la seconda colonna evidenzia la disciplina a regime (senza limite temporale) e le eventuali varianti temporanee, la terza colonna illustra la disciplina rafforzata, con le maggiori aliquote e i maggiori tetti di spesa agevolabili, di norma di carattere temporaneo e, infine, la quarta colonna indica la disci-





plina della detrazione maggiorata del 110% ovvero la disciplina di maggior favore introdotta nel 2020, non di portata generale ma limitata a determinati interventi e a favore di specifiche categorie di contribuenti.

Posto quando detto sulle tabelle sinottiche, dalle istruzioni iniziali si conferma che il bonus edilizio riguarda, in particolare, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ricostruzione

o ripristino dell'immobile, la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, l'abbattimento delle barriere architettoniche, le bonifiche per l'amianto, la cablatura degli edifici e la sostituzione dei gruppi elettronici, e che, quindi, è riferito al recupero del patrimonio edilizio, con la conseguenza che gli interventi ammissibili alla detrazione devono essere effettuati su edifici esistenti e non devono realizzare, salvo il caso dei box pertinenziali, una nuova costruzione.

Con riferimento all'ecobonus, la guida ricorda che il riferimento è a quegli interventi destinati alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di un risparmio energetico, nel rispetto della condizione che gli stessi siano eseguiti su unità immobiliari o su edifici o su parti di edifici esistenti, a prescindere dalla categoria catastale, compresi i fabbricati rurali e gli immobili strumentali all'esercizio delle attività d'impresa.

Prendendo atto che la detrazione è scesa dal 90% al 60%, nell'ambito degli interventi che fruiscono del bonus facciate si indicano quelli di pulitura o tinteggiatura, finalizzati al recupe-

ro o restauro della facciata esterna di edifici esistenti collocati nelle zone classificate A (centro storico) o B (zone di completamento), ma si aggiunge anche se collocati nelle zone assimilate, con la conseguenza che il detto bonus non è fruibile per gli interventi eseguiti su edifici collocati in altre zone omogenee come la zona C (zona di espansione), zona D (zona produttiva) o zona E (zona agricola).

Nella guida sono trattati, in aggiunta alle detrazioni per l'acquisto di posti auto e di case antisismiche, anche il bonus per l'acquisto o l'assegnazione di edifici residenziali ristrutturati che fruisce di una detrazione a regime e, quindi, senza alcun limite temporale, ottenibile per acquisti di unità immobiliari effettuati entro diciotto mesi dalla data di fine lavori e di unità immobiliari che fanno parte di edifici sui quali sono stati eseguiti interventi di restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia eseguiti dall'impresa o dalla cooperativa edilizia.

Ampio spazio è stato destinato agli interventi, trainanti e trainati, che beneficiano del 110%, soprattutto di efficientamento energetico o di riduzione dei rischi sismici ma la parte introduttiva si conclude con la possibile applicazione dello sconto in fattura e/o della cessione del credito, della documentazione da conservare ed esibire in sede di accertamento e verifica a cura dell'Agenzia delle entrate ma soprattutto la guida ricorda che, nel caso in cui sul medesimo immobile vengano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa detraibi-





le deve essere determinato utilizzando la somma degli importi previsti per ogni intervento, con l'ulteriore osservazione che, se lo stesso intervento è riconducibile a due diverse fattispecie agevolabili, il contribuente deve considerare una sola agevolazione.

— © Riproduzione riservata — ■

