Isolamento termico condominiale, al beneficiario la scelta del bonus

2 Settembre 2020

In caso di interventi condominiali influenti dal punto di vista termico che accedono sia al Bonus facciate che all'Ecobonus, il singolo condomino può scegliere liberamente se fruire dell'una o dell'altra detrazione, indipendentemente dalla scelta degli altri.

È quanto precisato dall'Agenzia delle Entrate con la **Risoluzione 49/E del 1° settembre 2020 in risposta all'amministratore di un condominio** (sito in zona omogenea B) **sulle cui facciate deve essere realizzato** un **cappotto termico esterno**.

Poiché l'intervento può, in astratto, accedere sia al Bonus facciate che all'Ecobonus l'istante chiede se ciascun condomino può scegliere in autonomia di quale agevolazione fruire, o se a contrario, la scelta dell'assemblea condominiale sia vincolante per tutti. La richiesta è legata al fatto che l'accesso all'Ecobonus consentiva, diversamente dal Bonus Facciate[1], anche la possibilità di optare per la cessione del credito.

Come noto, il Bonus facciate introdotto dalla legge di Bilancio 2020 consente di detrarre il 90% delle spese sostenute, dal 1° gennaio al 31 dicembre 2020, per interventi di recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati nelle zone A o B, come individuate dal DM n.1444/68 o in quelle assimilabili in base alla normativa regionale o ai regolamenti comunali[2].

Inoltre, **se l'intervento effettuato influenza l'edificio dal punto di vista termico o interessa più del 10% dell'intonaco della sua superficie disperdente lorda complessiva**, **deve anche soddisfare i requisiti del Decreto MISE 26 giugno 2015** (cd. Decreto "requisiti minimi") che definisce le modalità di applicazione della metodologia di calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici, e i **valori limite della trasmittanza termica delle strutture componenti l'involucro edilizio**.

Diversamente dalle altre agevolazioni esistenti (Bonus Ristrutturazioni, Ecobonus e Sismabonus), il Bonus facciate non prevede un limite di spesa agevolata.

In merito agli interventi eseguiti sulle facciate che sono influenti dal punto vista termico, la Circolare n.2/E del 2020 ha precisato che vanno applicate le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti per gli interventi sull'involucro edilizio che accedono all'Ecobonus.

Di conseguenza i contribuenti:

- dovranno **pagare le spese tramite bonifico bancario o postale "parlante"** 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 (eventualmente anche avvalendosi di quelli predisposti dalle

banche ai fini dell'Ecobonus o del Bonus per le ristrutturazioni);

- dovranno **acquisire e conservare**:

    - **l'asseverazione del tecnico abilitato** che certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti, eventualmente sostituita da quella del direttore dei lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate;
    - **l'attestato di prestazione energetica** (APE), per ogni singola unità immobiliare per cui si chiedono le detrazioni fiscali;

    - Entro **90 giorni dalla fine dei lavori**, infine, **dovranno inviare all'ENEA, esclusivamente** in via telematica, **la scheda descrittiva relativa agli interventi** realizzati.

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio in condominio, gli adempimenti necessari alla fruizione del bonus facciate possono essere effettuati dall'amministratore del condominio o da uno dei condomini.

In merito al quesito oggetto della Risoluzione, l'Agenzia ricorda che sempre, con la circolare n. 2/E sopracitata è stato precisato che in caso di lavori che per requisiti possono portare alla sovrapposizione tra Bonus facciate, Ecobonus, e detrazione per il recupero del patrimonio edilizio, il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese e nel rispetto degli adempimenti previsti, di una sola agevolazione.

Ne consegue che in caso di lavori condominiali, in linea generale, ogni condomino, per la parte di spesa a lui imputabile, può decidere se fruire del Bonus facciate o dell'Ecobonus, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri condomini, a condizione che siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna agevolazione.

Sarà poi **l'amministratore, nel redigere la comunicazione necessaria ai fini della precompilata, a dover suddividere la spesa complessivamente sostenuta dal condominio, in base alle scelte dei singoli condomini** e in relazione alle diverse percentuali di detrazione e limiti di spesa.

In particolare, l'amministratore di condominio dovrà indicare le due distinte tipologie di interventi e, per ciascuno di questi, le spese sostenute, i dati delle unità immobiliari interessate, i dati relativi ai condòmini a cui sono attribuite le spese per ciascun tipo di intervento, con le relative quote di spesa, specificando quali condòmini hanno esercitato l'opzione per la cessione del credito.

Infine, **l'Agenzia ricorda che il Decreto "Rilancio" 34/2020 convertito nella legge 77/2020 è intervenuto ampliando l'ambito oggettivo e soggettivo della cessione del credito, estendendola,** tra l'altro[3], anche **al Bonus facciate**, e introducendo anche la **possibilità di optare,** in alternativa all'utilizzo diretto in detrazione e alla cessione, anche per lo **sconto sul corrispettivo** anticipato dal fornitore e da questi poi recuperato sotto forma di credito di imposta cedibile.

Sia la **cessione del credito che lo sconto sul corrispettivo** introdotti dal Decreto "Rilancio" riguardano le **spese sostenute nel 2020 e nel 2021**.

In particolare, va precisato che la cessione del credito è consentita anche nei confronti degli istituti di credito e degli altri intermediari finanziari con facoltà, per questi ultimi di successiva cessione, senza limiti alle cessioni possibili.

Le modalità attuative relative all'esercizio delle opzioni suddette sono state definite con il **Provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, n. 283847/2020**[4].

Sempre partendo dal quesito oggetto della Risoluzione 49/E, l'Agenzia ricorda, inoltre, che il cd. Superbonus al 110% introdotto sempre dal Decreto "Rilancio", per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, spetta, a determinate condizioni e con determinati limiti di spesa, anche ai condomini, nel caso di interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie lorda dell'edificio.

---

[1] Si ricorda, come precisato più avanti, che il DL 34/2020 ha esteso per il 2020 e per il 2021 cessione del credito e sconto sul corrispettivo, tra l'altro, anche al Bonus Facciate.

[2] Sono ammessi al beneficio esclusivamente gli interventi di recupero o restauro della facciata esterna di edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari esistenti e che i lavori devono essere effettuati esclusivamente sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi. Sono inclusi gli interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna.

[3] Si evidenzia che cessione del credito e sconto sul corrispettivo, per le spese sostenute nel 2020 e 2021, riguardano anche il Donus per il recupero del patrimonio edilizio residenziale solo per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia effettuati sulle parti comuni condominiali e sugli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità; l'E*cobonus,* anche nella maggior percentuale del 110%; *Sismabonus,* anche nella maggior percentuale del 110%; gli interventi di installazione di impianti solari fotovoltaici, ivi compresi quelli che accedono alla detrazione del 110%, l'installazione delle colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici. Cfr. ANCE "*Decreto Rilancio* – Conversione in legge – Le novità in materia fiscale" – ID N. 41108 del 24 luglio 2020.

[4] ANCE "*Superbonus* – C.M. 24/E/2020 dell'Agenzia delle Entrate e modalità applicative". ID N. 41309 del 24 agosto 2020.

41384-Risoluzione 49-E del 1° settembre 2020 .pdfApri