Circolare n°430/C/2020: Isolamento termico condominiale, al beneficiario la scelta del bonus.

7 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, 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.

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, 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.

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.

41436-Risoluzione 49_E del 1 settembre 2020.pdfApri

41436-Circolare n 430_C_2020.pdfApri