

Astec srl



# BONUS FACCIATE 90%

## LA GESTIONE DEL CREDITO FISCALE



### Le tre vie da seguire:

Gestione privata del credito in compensazione, cessione del credito, sconto in fattura



# Contenuti:

## **PAGINA 3**

Le regole del gioco

## **PAGINA 4**

Interventi ammessi

## **PAGINA 5**

I requisiti

## **PAGINA 6**

Il credito fiscale – Le modalità

## **PAGINA 7**

Il quadro attuale

## **PAGINA 8**

Simulazioni

## **PAGINA 9**

Cosa mi conviene?



# Le regole del gioco

La pubblicazione in Gazzetta della **legge 17 luglio 2020, n. 77** di conversione del Decreto Rilancio, all'art. 121 ha portato modifiche rilevanti rispetto le possibilità di gestione del credito fiscale rispetto le agevolazioni diverse dal 110%.

In questo modulo ci occupiamo del cosiddetto **BONUS FACCIATE** come definito dalla Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 - art. 1 commi 219-224 (legge di bilancio 2020, istitutiva dell'agevolazione), e successive integrazioni e modifiche della circolare n°2 del 14-02-2020 dell'Agenzia delle Entrate.

INTERVENTO	%	TIPO	SOGGETTO	SPESA MASSIMA	NR. RATE	SCADENZA	IVA	CESSIONE DEL CREDITO
<b>BONUS FACCIATE</b>								
<b>Singole unità immobiliari di qualsiasi categoria anche strumentali in zone A e B</b>								
interventi di recupero o restauro di facciata esterna di edifici esistenti: - pulitura e/o tinteggiatura esterna, consolidamento, ripristino, rinnovo degli elementi, sistemazione delle parti impiantistiche della struttura opaca (pareti) - pulitura e/o tinteggiatura, consolidamento, ripristino, rinnovo di balconi, ornamenti o fregi - interventi su parapetti e cornicioni - interventi che influiscono dal punto di vista termico sulla struttura opaca della facciata (pareti) - interventi su oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio	90%	Irpef, Ires	- proprietario - nudo proprietario - titolare di diritto reale di godimento - locatario - comodatario - acquirente - persone fisiche, compresi esercenti arti e professioni - contribuenti con reddito di impresa - società semplici - associazioni tra professionisti - enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale - familiare convivente - componente unione civile - convivente more uxorio	illimitata	10	31 dicembre 2020	- 10% per servizi e beni ceduti nel contratto di appalto – immobili residenziali  - 10% per acquisti diretti del committente (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) – immobili residenziali  - 22% per prestazioni professionali e subappaltatori - immobili residenziali  - 22% immobili non residenziali	<del>NO</del>  <b>SI</b>  art.121 L. 77-20
<b>Edifici condominiali di qualsiasi categoria in zone A e B</b>								
interventi di recupero o restauro di facciata esterna di edifici esistenti: - pulitura e/o tinteggiatura esterna, consolidamento, ripristino, rinnovo degli elementi, sistemazione delle parti impiantistiche della struttura opaca (pareti) - pulitura e/o tinteggiatura, consolidamento, ripristino, rinnovo di balconi, ornamenti o fregi - interventi su parapetti e cornicioni - interventi che influiscono dal punto di vista termico sulla struttura opaca della facciata (pareti) - interventi su oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio	90%	Irpef, Ires	- condomino - familiare convivente - componente unione civile - convivente more uxorio	illimitata	10	31 dicembre 2020	- 10% per servizi e beni ceduti nel contratto di appalto - edifici residenziali o prevalentemente residenziali  - 10% per acquisti diretti del committente (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) - edifici residenziali o prevalentemente residenziali  - 22% per prestazioni professionali e subappaltatori - edifici residenziali o prevalentemente residenziali  - 22% edifici non residenziali	<del>NO</del>  <b>SI</b>  art.121 L. 77-20

# Interventi ammessi

## Il quadro degli interventi

I principali interventi agevolati dal bonus facciate e le detrazioni di cui è possibile beneficiare

- **BONUS FACCIATE**
- **DETRAZIONE SULLE RISTRUTTURAZIONI**
- **ECOBONUS (RISPARMIO ENERGETICO)**
- **BONUS VERDE**

### Cornicioni

Ok al 90% per lavori di decoro urbano (pulizia, tinteggiatura, ripristino, consolidamento, rinnovo). Senza i requisiti per il bonus facciate, c'è il 50% che però non agevola lavori ordinari su singole unità



### Balconi

Gli interventi hanno la detrazione al 90% (compresi i parapetti, ma non le port finestre). Se mancano i requisiti per il bonus facciate, i lavori sul balcone possono avere il 50%



### Ponteggi

La spesa per il noleggio del ponteggio, anche se pagata a un'impresa diversa da quella che esegue i lavori, rientra nello sconto cui ha diritto l'intervento (90, 65 o 50%)



### Tetto

Niente 90%: per i lavori straordinari su tetti e coperture si può ottenere la detrazione al 50% o l'ecobonus al 65% (se si raggiungono i requisiti minimi di isolamento)



### Lastrico solare

Terrazze a livello e lastrici sono come i tetti: spetta la detrazione standard al 50% o l'ecobonus al 65%



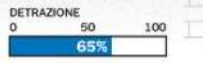
### Grondaie

Bonus del 90% per la riparazione e sostituzione, se le grondaie sono su facciata esterna e l'edificio è in zona A o B. Altrimenti, 50% (sempre esclusa la manutenzione ordinaria su singole unità ville, case monofamiliari)



### Tende e schermature solari

La sola installazione di alcuni tipi di tende solari (allegato M del Digs 311/2006) può avere l'ecobonus al 50%, non il bonus



### Finestre

Niente bonus facciate, ci sono i bonus "ordinari": 50% sulle ristrutturazioni o ecobonus (sempre al 50% ma detrazione Impief/res anche su edifici non abitativi) se si raggiungono requisiti minimi di isolamento



### Parapetti e pluviali

La riparazione o la sostituzione di parapetti e pluviali può avere il 90%. Senza i requisiti per il bonus facciate, detrazione del 50% (che però richiede opere che siano almeno straordinarie su singole unità immobiliari)



### Facciata

Agevolati al 90% pulitura e tinteggiatura o altri interventi sulla facciata (può essere obbligatorio fare il cappotto termico). Se non ci sono i requisiti per il bonus facciate: detrazione del 50% o ecobonus del 65% (elevabile al 70 o 75% in condominio)



### Impianti

Il bonus del 90% riguarda solo la sistemazione dei componenti sulla parte opaca della facciata (cavi del condizionatore, dell'antenna, eccetera). Su altri componenti vale invece il bonus del 50%



### Progettazione

Le spese professionali collegate (progetti, Ape, perizie, ecc.) hanno la stessa % di detrazione dei lavori



### Ornamenti e fregi

Per gli interventi sulle facciate esterne (anche di semplice tinteggiatura o pulitura) è ammesso il bonus al 90%. Altrimenti il 50% edilizio standard



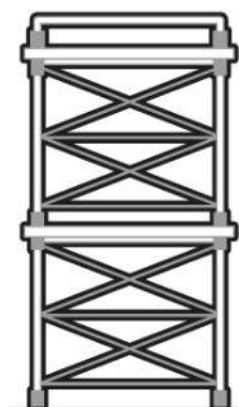
### Cancelli e portoni

I portoni possono avere il 50%, così come i cancelli esterni (che hanno anche il 36% se recitano un giardino)



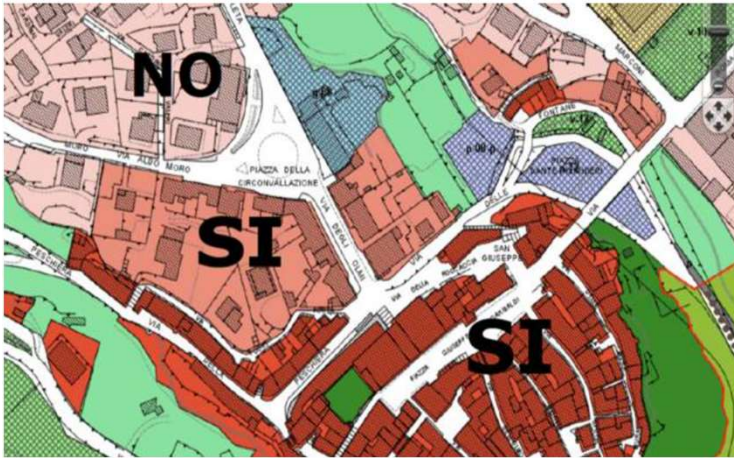
### Muri di cinta

Le recinzioni non sono parte della facciata. Possono avere il 50% sulle ristrutturazioni, però, o il 36% per i giardini



Nota: dove sono indicate più detrazioni il singolo intervento può beneficiare di più agevolazioni (in base ai requisiti o alla scelta del contribuente)

# I requisiti



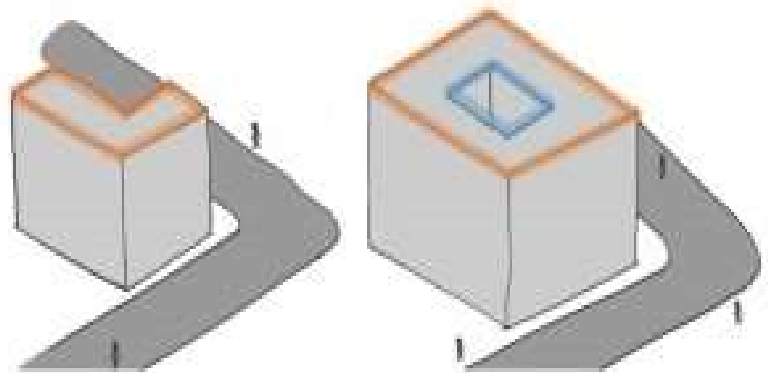
## AREE A/B DI PIANO REGOLATORE:

l'intervento è agevolabile su qualsiasi immobile purché edificato su area urbanistica A o B (o ad esse assimilabili) di piano regolatore come definite dal DM n.1444 del 1968.

**Tale certificazione DEVE essere rilasciata obbligatoriamente dal Comune.**

## VISIBILITA' DA STRADA PUBBLICA:

l'intervento è agevolabile su tutte le superfici verticali opache dell'involucro del fabbricato purché **visibili**, anche **solo parzialmente** da strada aperta al pubblico passaggio. Sono escluse chiostrine interne, cavedi, finestrate, portoni e/o cancelli, persiane, scuri. Ammesse invece le impermeabilizzazioni di balconi aggettanti ma non delle terrazze a livello.



— Facciate agevolabili  
— Facciate non agevolabili (salvo eccezioni)

## RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA:

I lavori di rifacimento della facciata che influiscono anche dal punto di vista termico o interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono soddisfare specifici requisiti per essere ammessi al bonus. Nel caso in cui parti della facciata siano rivestite in piastrelle o altri materiali, la verifica sul superamento del limite del 10% va fatta eseguendo il rapporto tra la restante superficie della facciata interessata dall'intervento e la superficie totale lorda complessiva della superficie disperdente.



# Il credito fiscale

## Le modalità

**Il contribuente avrà tre possibilità di gestione del credito fiscale maturato dagli interventi da eseguirsi:**



- **DETRAZIONE DIRETTA:** ovvero la possibilità di portare in detrazione il 90% delle spese sostenute dall'1 gennaio 2020 al 31 dicembre 2021, da ripartire in 10 quote annuali di pari importo a partire da quello in cui sono state sostenute le spese. Si parla di spese sostenute, quindi non conta la data di inizio delle procedure autorizzative ma unicamente che i pagamenti siano effettuati tra l'1 gennaio 2020 ed il 31 dicembre 2021.



- **SCONTO IN FATTURA:** ovvero uno sconto del 90% sul corrispettivo dovuto, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;



- **CESSIONE DEL CREDITO:** ovvero la possibilità di cedere la detrazione fiscale maturata dal contribuente ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.



**Astec srl**

# Il quadro attuale

Dopo che i due maggiori gruppi bancari (Unicredit ed Intesa) hanno fatto da apripista alla cessione del credito, altri istituti hanno presentato le loro proposte.

- **Unicredit** corrisponde 78 euro ogni 100 euro di credito fiscale ceduto.
- **Intesa San Paolo** corrisponde 80 euro per ogni 100 euro di credito fiscale ceduto.
- **Carige** corrisponde 81,12 euro per ogni 100 euro di credito fiscale ceduto.
- **BNL** corrisponde 80 euro per ogni 100 euro di credito fiscale ceduto.
- **Poste**: corrisponde 80 euro per ogni 100 euro di credito fiscale ceduto.
- **Monte Paschi**: corrisponde 80 euro per ogni 100 euro di credito fiscale ceduto.
- **Fineco** corrisponde 85 euro per ogni 100 euro di credito fiscale ceduto.

n.b. le informazioni riportate sono suscettibili di variazioni e modifiche da parte degli istituti menzionati senza alcun preavviso od impegno

**Ma conviene davvero la strada della compensazione diretta? Nel caso in cui si disponga dei contanti per anticipare il pagamento all'impresa**  
**SI, sempre!**

Qualora invece non si disponga della liquidità necessaria per saldare direttamente i lavori o cedere il credito l'unica alternativa possibile è che l'impresa si accoli il credito offrendo uno **sconto sulla fattura** nominalmente pari al 90% dell'importo complessivo.

Tre soluzioni a confronto	Tipologia di agevolazione	Bonus facciate	
<p>Nella lettura della tabella bisogna tenere conto del fatto che se si paga in contanti i rimborsi del Fisco si completano in 11 anni: la prima detrazione infatti decorre dalla dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui si sono effettuate le spese.</p> <p>La cessione del credito invece, a fronte di una riduzione del beneficio complessivamente conseguibile dal Fisco, consente di ricevere i soldi in tempi pressoché immediati ed evita il rischio che per uno o più anni di imposta si perdano in tutto od in parte per incapienza dei rimborsi.</p> <p>Lo sconto in fattura a fronte di un esborso immediato del solo 10% dell'importo complessivo dei lavori, deve tener conto del «costo» che l'Impresa sostiene per offrire lo sconto in fattura e che ricade sul cliente finale.</p>	Misura del bonus	90%	
	Anni per ricevere il rimborso fiscale	10	
	Importo dei lavori	100.000	
	<b>1) Pagamento in contanti</b>		
	Spesa iniziale	-100.000	
	Detrazioni fiscali complessive	+90.000	
	Bilancio al termine dei rimborsi fiscali (in 11 anni solari)	-10.000	
	<b>2) Cessione diretta del credito alla banca</b>		
	Spesa iniziale	-100.000	
	Somme ricevute dalla Banca (80% del 90% dell'importo lavori)	+72.000	
	Bilancio al termine dei lavori	-28.000	
	<b>3) Sconto in fattura dell'Impresa</b>		
	Spesa iniziale	-10.000	
Costo dello sconto in fattura (=cessione del credito dell'Impresa ad istituto terzo) circa 20% importo lavori	-18.000		
Bilancio al termine dei lavori	-28.000		

# Simulazioni

Alla luce di quanto finora esposto si vuole sottolineare un aspetto importante per l'utente finale: il costo della cessione del credito.

Questo aspetto influisce ovviamente sui costi complessivi che il cliente si troverà a sostenere.

## IPOSTESI INIZIALI

- Fabbricato in zona A di PRG
- Facciate visibili da strada pubblica
- Interventi di sola ripulitura non influenti dal punto di vista energetico
  - Costo dell'intervento: 100.000 euro
- N° di unità immobiliari 10 (equamente distribuite)

## SIMULAZIONE 1: DETRAZIONE DIRETTA

- Il cliente sopporta il pagamento della somma complessiva, saldando l'intera cifra entro il 31 Dicembre 2021.
- Ognuno dei condòmini dovrà sostenere quindi una spesa di 10.000 euro
- La detrazione che ogni condòmino avrà a disposizione sarà di:  
 $10.000,00 \times 0,9 = 9.000,00$  euro

cioè **900,00** euro annui per i prossimi 10 anni da utilizzare in compensazione nella propria dichiarazione dei redditi.



Bilancio al termine delle detrazioni fiscali:  
**-1.000,00 euro**

## SIMULAZIONE 2: SCONTO IN FATTURA

- Il cliente sopporta il pagamento del 10% dell'intero importo, saldandolo anticipatamente o ad ogni SAL oppure fattura mensile (a seconda degli accordi con l'Impresa esecutrice)
- Ogni condòmino quindi dovrà versare 1.000,00 euro anticipatamente
- L'Impresa per poter offrire lo sconto in fattura deve avere un accordo preventivo con istituto di credito che però le corrisponderà circa l'80% del credito maturato:  
 $90.000,00 \times 0,8 = 72.000,00$  euro
- La differenza (8.000,00 euro) dovuta al costo della cessione del credito sarà evidentemente rigirata al condominio che ha richiesto «l'agevolazione» dello sconto in fattura.

Quindi il condòmino si troverà a dover versare  
**1.800,00** euro



Bilancio al termine delle detrazioni fiscali:  
**-1.800,00 euro**



Astec srl



# Cosa mi conviene?



Appare del tutto evidente come la gestione diretta del proprio credito tramite **compensazione diretta** nella propria dichiarazione dei redditi sia la via più **remunerativa** a patto di possedere la **liquidità** necessaria a sostenere i lavori previsti nel breve lasso di tempo in cui vengono eseguiti e la **capienza fiscale personale** adeguata.

Qualora la disponibilità economica sia ridotta oppure la propria capienza fiscale non sia sufficiente a coprire l'importo da detrarre in dichiarazione dei redditi, appare del tutto evidente come usufruire dello **sconto in fattura** (qualora accettato dall'Impresa) sia l'unica via per l'esecuzione dei lavori previsti, consapevoli lo stesso avrà dei «**costi**» equivalenti alla cessione del credito che non potranno, nella maggior parte dei casi, essere «**sopportati**» dall'Impresa bensì compariranno a carico del cliente come maggiorazione dei costi esecutivi o esplicitati come costo a parte a carico cliente.

Astec srl



**SEDE LEGALE |**

Via Ennio Quirino Visconti, 103  
00193 Roma (RM)

**SEDE OPERATIVA |**

Via Nicotera, 29  
00195 Roma

**SEDE OPERATIVA |**

Via delle Aleutine, 68  
00121 Roma

[www.astecsrl.net](http://www.astecsrl.net)  
[astec@astecsrl.net](mailto:astec@astecsrl.net)

Tel. 335-6409767  
392-7989533



**ASTEC**

---

SERVIZI DI INGEGNERIA