

Al singolo condomino la scelta tra bonus facciate ed ecobonus

Nota Redazionale

«Ogni condomino, per la parte di spesa a lui imputabile, può stabilire se fruire del bonus facciate o del c.d. ecobonus, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri condomini, a condizione che siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna agevolazione».

È quanto chiarito dall'Agenzia delle Entrate con due recenti documenti - la [risoluzione n. 49/E](#) e la [risposta ad interpello n. 294 del 1° settembre](#) - con i quali torna ad occuparsi del "bonus facciate" e del c.d. "ecobonus".

All'interno dei quesiti, entrambi posti dagli Amministratori di due condomini interessati all'effettuazione dei lavori agevolabili, si chiede all'Agenzia di fornire chiarimenti in merito alla possibilità, per il singolo condomino, di scegliere se fruire - alternativamente - del bonus facciate o dell'ecobonus, ovvero sulla necessità di adottare una delibera assembleare vincolante per tutti i condomini, dal momento che i lavori da realizzare (consistenti nel restauro della facciata esterna e nell'installazione dell'isolamento "a cappotto") possiedono astrattamente i requisiti richiesti per poter beneficiare sia dell'una, che dell'altra agevolazione fiscale.

A tale riguardo, l'Agenzia svolge anzitutto una breve panoramica della normativa rilevante ai fini delle agevolazioni in esame, a partire dall'art. 14, commi 3-*bis* e 3-*ter* del d.l. n. 63/2013 - disciplinante le detrazioni spettanti per interventi di riqualificazione energetica (ecobonus) - sino alla Legge di bilancio per il 2020 (L. n. 160/2019) - il cui art. 1, commi da 219 a 223, in particolare, ha introdotto la disciplina del bonus facciate - e alla [circolare n. 2/2020](#), all'interno della quale sono stati forniti importanti chiarimenti circa le modalità operative e i criteri applicativi di tale ultima agevolazione.

Proprio la richiamata circolare, infatti, precisa che, nell'ipotesi di sovrapposizione delle due discipline, ossia di interventi che ricadono nell'ambito applicativo di entrambe le agevolazioni, il contribuente può optare solo per una di esse, nel rispetto di tutti i requisiti e degli adempimenti previsti dalla normativa di riferimento al fine di fruire della singola agevolazione.

Ne deriva dunque che, nei casi in esame, ogni condomino, per la parte di spesa a lui imputabile, potrà liberamente scegliere se beneficiare del bonus facciate ovvero dell'ecobonus: nel primo caso, fruirà di una detrazione pari al 90% della spesa complessiva lorda effettivamente rimasta a suo carico (non è previsto, infatti, un limite di spesa), mentre, nel secondo caso, potrà beneficiare di una detrazione del 65% su una spesa massima di 40.000 per singola unità immobiliare.

Peraltro, laddove l'intervento interessi più del 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio, e garantisca un miglioramento energetico di almeno due classi (o, se ciò non fosse possibile, il raggiungimento della classe più alta) il condomino potrà beneficiare del c.d. "Superbonus", il quale dà diritto ad una detrazione pari al 110% delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021. La detrazione, ripartita in 5 quote annuali di pari importo, deve essere calcolata su un importo massimo complessivo delle spese sostenute pari a 40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da 2 a 8 unità, mentre, se lo stesso è composto da più di otto unità, il limite massimo è fissato in 30.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari.[\[1\]](#)

Infine, l'Agenzia ricorda che – se la scelta di non fruire del bonus facciate ma del c.d. ecobonus è dettata unicamente dalla volontà di cedere la relativa detrazione a terzi sotto forma di credito d'imposta – la legge n. 77/2020, convertendo il decreto legge n. 34/2020 (Decreto rilancio), ha previsto la possibilità, per i contribuenti che beneficino del bonus facciate, di optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo da versare al fornitore che effettua i lavori, ovvero per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione IRPEF spettante, che potrà essere ceduto anche a banche o altri istituti di credito e intermediari finanziari (con facoltà, per questi ultimi, di ulteriore cessione).

Quanto alle modalità operative per l'esercizio della scelta da parte del singolo condomino, è compito dell'Amministratore di condominio, in sede di comunicazione dei dati finalizzata all'elaborazione della dichiarazione precompilata, dare conto delle due tipologie di interventi effettuate e, per ciascun intervento, indicare: a) le spese complessivamente sostenute; b) le unità immobiliari interessate dall'intervento; c) i dati relativi ai condomini cui sono attribuite le spese per ciascuna tipologia di intervento, con l'indicazione delle relative quote di spesa nonché con la specificazione dei dati dei condomini che optano per la cessione del credito.

[1] Per una disamina più approfondita di tale agevolazione, sia consentito rinviare ad [altro contributo](#) su questo sito.