

Con “SIGECO Risponde” attiviamo un nuovo strumento di supporto ai contribuenti che servirà a chiarire e far conoscere i quesiti che più frequentemente ci vengono posti nella professione e che pensiamo possano essere di interesse generale.

Buona lettura



**SIGECO**  
Società Italiana Gestioni Contabili

*Risponde*

Risposta a quesito cliente n. 1/2021

***Oggetto: interventi di manutenzione ordinaria – rifacimento della pavimentazione esterna all’abitazione e tinteggiatura dell’immobile***

***Quesiti:***

- 1. Gli interventi di manutenzione ordinaria rientrano tra gli interventi per i quali si può beneficiare dei bonus edilizi?*
- 2. Gli interventi di manutenzione ordinaria scontano l’IVA al 22% o al 10%?*
- 3. Il rifacimento della pavimentazione esterna rientra tra gli interventi per i quali si può beneficiare del bonus ristrutturazioni?*
- 4. La tinteggiatura delle pareti esterne rientra tra gli interventi per i quali si può beneficiare del bonus facciate?*
- 5. Quali sono i documenti da produrre per poter beneficiare del bonus facciate e del bonus ristrutturazioni?*

***Risposte:***

- 1) Gli interventi di manutenzione ordinaria rientrano tra gli interventi per i quali si può beneficiare dei bonus edilizi?*
- 3) Il rifacimento della pavimentazione esterna rientra tra gli interventi per i quali si può beneficiare del bonus ristrutturazioni?*
- 4) La tinteggiatura delle pareti esterne rientra tra gli interventi per i quali si può beneficiare del bonus facciate?*

**1), 3) e 4)** Come risulta da apposito vademecum redatto dall' Agenzia delle Entrate, gli interventi edilizi che possono beneficiare del bonus ristrutturazione (detrazione del 50%) sono:

- ❖ Manutenzione straordinaria;
- ❖ Restauro e risanamento conservativo;
- ❖ Ristrutturazione edilizia

Pertanto, se le opere da voi in programma rientrano nella categoria delle manutenzioni ordinarie (*gli interventi edilizi che riguardano le **opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture** degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti*), non è possibile beneficiare del bonus ristrutturazione.

Tuttavia, nell'elenco degli interventi sulle singole unità abitative contenuto nel citato vademecum dell'AdE è presente la PAVIMENTAZIONE ESTERNA, a condizione che avvenga secondo le seguenti modalità “*nuova pavimentazione o sostituzione della preesistente modificando la superficie ed i materiali*”.

Pertanto, se l'intervento che avete in programma riguarda il rifacimento della pavimentazione esterna, senza modifiche ai materiali, volto solo a riparare o mantenere in efficienza l'immobile, allora tale prestazione si configura come manutenzione ordinaria e non dà diritto a nessun bonus.

In caso contrario (es. demolizione e rimozione della vecchia pavimentazione, con sostituzione del massetto) la manutenzione si configura come straordinaria, con possibilità di godere della detrazione del 50% prevista dall'art. 16 bis del DPR 917/1986 (bonus ristrutturazioni).

Per la CILA o SCIA, se l'intervento si configura come manutenzione ordinaria non serve.

Se l'intervento rientra nell'ambito della manutenzione straordinaria allora è necessario.

L'agenzia delle Entrate ha pubblicato sul proprio sito un apposito vademecum anche per il bonus facciate, chiarendo che per averne diritto è necessario realizzare interventi di recupero o restauro dell'involucro esterno **visibile** di edifici esistenti, di qualsiasi categoria catastale.

Sono agevolabili i lavori realizzati per il rinnovamento ed il consolidamento della facciata esterna, ***inclusa la semplice pulitura e tinteggiatura.***

Pertanto, se l'intervento da voi in programma rientra in questa tipologia è possibile beneficiare della detrazione prevista dall'art. 1, commi da 219 a 224, della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 (Legge di bilancio 2020).

Nel rispetto degli strumenti urbanistici comunali e regionali nonché di tutte le normative di settore, per iniziare degli interventi ammissibili al bonus facciate non si dovrà presentare il Permesso di Costruire, né la SCIA o la CILA.

2) *Gli interventi di manutenzione ordinaria scontano l'IVA al 22% o al 10%?*

2) Gli interventi di manutenzione svolti su fabbricati a prevalente destinazione abitativa, sia che si tratti di manutenzioni ordinarie che straordinarie, scontano l'IVA al 10%.

5. *Quali sono i documenti da produrre per poter beneficiare del bonus facciate e del bonus ristrutturazioni?*

5) Per il bonus ristrutturazione e il bonus facciate, l'Agenzia delle Entrate richiede:

- ❖ COMUNICAZIONE ALL'AZIENDA SANITARIA LOCALE (da non fare per tutti i casi in cui i decreti legislativi relativi alle condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono tale obbligo);
- ❖ BONIFICO PARLANTE: per fruire della detrazione è necessario che i pagamenti siano effettuati con bonifico bancario o postale, compilando nel modo seguente la sezione "causale":

Esempio causale bonifico ristrutturazione:

<b>CAUSALE</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Bonifico relativo a lavori edilizi che danno diritto alla detrazione prevista dall'articolo 16-bis del DPR 917/1986  Pagamento fattura n. ____ del _____ a favore di _____ P.IVA _____ Beneficiario della detrazione _____ Codice Fiscale _____
----------------	--

Esempio causale bonifico facciate:

<b>CAUSALE</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Bonifico relativo a lavori edilizi che danno diritto alla detrazione prevista dall'articolo art. 1, commi da 219 a 224, Legge n. 160 del 27/12/2019  Pagamento fattura n. ____ del _____ a favore di _____ P.IVA _____ Beneficiario della detrazione _____ Codice Fiscale _____
----------------	--

Si consiglia di conservare tutta la documentazione, comprese le fatture degli interventi, in modo tale da esibirle alle autorità competenti in occasione di eventuali controlli.