Le Guide dell'Agenzia

Bonus facciate (febbraio 2020)

Venerdì 14 Febbraio 2020

Chi può richiedere la detrazione fiscale del 90%? Per quali interventi? Come effettuare i pagamenti? A queste e altre domande risponde la pubblicazione disponibile sul sito delle Entrate

bonus facciate
Image not found or type unknown

La guida, disponibile nella sezione guide fiscali de "**l'Agenziainforma**" del sito *internet* delle Entrate e sulla rivista telematica FiscoOggi, illustra, passo dopo passo, le modalità per usufruire della detrazione del 90% sulle spese documentate per gli interventi di recupero e restauro della facciata esterna di edifici esistenti sostenute nel 2020 o, per i soggetti con periodo d'imposta non coincidente con l'anno solare, nel periodo d'imposta in corso alla data del 31 dicembre 2020. Possono rientrare anche le facciate interne, se visibili dalla strada. L'agevolazione vale per qualsiasi categoria catastale di fabbricati, anche strumentali, che si trovano nelle zone A e B o in aree assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi urbani.

Chi può richiedere il *bonus*

I beneficiari della detrazione fiscale sono tutti i contribuenti, residenti e non residenti, anche se titolari di reddito d'impresa, che a qualsiasi titolo possiedono l'immobile, oggetto di intervento, e ne sostengono le spese. E non solo le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, ma anche gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale, le società semplici, le associazioni tra professionisti e i contribuenti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali). La detrazione non spetta, invece, a chi possiede esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o a imposta sostitutiva. Sono esclusi, per esempio, i titolari di redditi derivanti dall'esercizio di attività d'impresa o di arti o professioni che aderiscono al regime forfettario. Se, tuttavia, i titolari di redditi assoggettati a tassazione separata o a imposta sostitutiva possiedono anche redditi che concorrono alla formazione del reddito

complessivo, possono usufruire del “*bonus* facciate”. In dettaglio, sono ammessi:

- il proprietario, nudo proprietario o titolare di un altro diritto reale di godimento sull’immobile (uso, usufrutto, abitazione o superficie).
- l’inquilino (locatario, anche finanziario, o comodatario, regolarmente registrato) in possesso del consenso all’esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

Sono inoltre ammessi a fruire della detrazione, purché sostengano le spese per la realizzazione degli interventi, i familiari conviventi e conviventi di fatto con il possessore o il detentore dell’immobile oggetto dell’intervento (coniuge, componente dell’unione civile, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado). La detrazione, dunque, non spetta al familiare del possessore o del detentore dell’immobile quando gli interventi sono effettuati su immobili che non sono a disposizione (in quanto locati o concessi in comodato) o su quelli che non appartengono all’ambito “privatistico”, come gli immobili strumentali all’attività d’impresa, arte o professione.

Quali sono gli interventi agevolati

Il *vademecum* delle Entrate chiarisce che gli interventi per beneficiare della detrazione devono essere finalizzati al **recupero** o **restauro** della facciata esterna degli edifici esistenti, compresi quelli strumentali, ubicati nelle zone A o B (articolo 2, decreto del ministro dei Lavori pubblici n. 1444/1968) e devono essere realizzati esclusivamente sulle strutture opache della facciata, su balconi, ornamenti e fregi. La detrazione, pertanto, riguarda gli interventi effettuati sull'involucro esterno e visibile dell’edificio, vale a dire sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell’edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno). Il *bonus* non spetta, invece, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell’edificio, fatte salve quelle visibili dalla strada.

Tra i lavori agevolabili rientrano il ripristino e il consolidamento degli elementi costitutivi della facciata esterna dell’edificio, compresa la pulitura e tinteggiatura della superficie. Stesso discorso per gli elementi costitutivi di balconi, ornamenti e fregi. Inoltre, beneficiano della detrazione gli interventi effettuati su grondaie, pluviali, parapetti, cornicioni e quelli di sistemazione di tutte le parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata. È possibile portare in detrazione anche le spese correlate agli interventi e alla loro realizzazione, ad esempio perizie, sopralluoghi, progettazione dei lavori, installazioni di ponteggi, eccetera.

Rientrano anche gli interventi per efficienza energetica: i lavori che non sono di sola pulitura o tinteggiatura esterna, ma che influiscono anche dal punto di vista termico o interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono rispettare i requisiti minimi previsti dal Dm 26 giugno 2015 e i valori della trasmittanza termica stabiliti dal

decreto del Mise dell’11 marzo 2008 (tabella 2 dell’allegato B), aggiornato dal decreto del Mise del 26 gennaio 2010. Per calcolare il 10% dell’intonaco occorre tenere conto del totale della superficie complessiva disperdente (pareti verticali, pavimenti, tetti, infissi) confinante con l'esterno, vani freddi o terreno.

Come effettuare i pagamenti e non cadere in errore

Indicazioni pratiche per effettuare correttamente i pagamenti: innanzitutto, occorre effettuare il pagamento con bonifico bancario o postale (anche *online*). Importante ricordarsi di specificare:

- la causale del versamento
- il codice fiscale del beneficiario della detrazione
- il numero di partita Iva o il codice fiscale del destinatario del bonifico (ditta o professionista che ha effettuato i lavori).

Inoltre, è necessario indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione.
Può essere utilizzato il bonifico bancario già predisposto dalle banche per l’eco*bonus* o il *bonus* ristrutturazione edilizia.
È obbligatorio conservare ed esibire a richiesta dagli uffici tutta la documentazione relativa ai lavori effettuati, tra cui le fatture comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi e la ricevuta del bonifico di pagamento, la copia della delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori, eccetera.
Per gli interventi influenti dal punto di vista termico o che interessano oltre il 10% dell’intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell’edificio, occorre acquisire e conservare:

- l’asseverazione di un tecnico abilitato, che certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti, o quella resa dal direttore dei lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate
- dopo l’esecuzione degli interventi, l’attestato di prestazione energetica (APE), per ogni singola unità immobiliare per cui si chiedono le detrazioni fiscali, redatto da un tecnico non coinvolto nei lavori.

Entro 90 giorni dalla fine di tale tipologia di lavori di efficienza energetica occorre inviare all’Enea, solo in via telematica- tramite il sito **https://detrazionifiscali.enea.it/** - una scheda descrittiva

degli interventi realizzati.

di
Gianni Liprandi

URL: https://www.fiscooggi.it/guideagenzia/bonus-facciate-febbraio-2020