

Normativa e prassi

“Bonus facciate”: è arrivata l’ora della circolare con i chiarimenti

14 Febbraio 2020

Online le indicazioni delle Entrate sulla detrazione del 90% per la spesa sostenuta nel 2020 sugli edifici esistenti. A differenza di altre agevolazioni, non sono previsti limiti massimi di spesa



Introdotta dall’ultima legge di bilancio, il “*bonus facciate*”, vale a dire la nuova detrazione spettante per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, guadagna le prime precisazioni con la **circolare n. 2/E** del 14 febbraio 2020.

A disposizione dei contribuenti, è da oggi anche consultabile la guida “**Bonus facciate**” nella sezione delle guide fiscali de “**L’Agenziainforma**” del sito *internet* delle Entrate e sulla rivista telematica FiscoOggi, un comodo *vademecum* che chiarisce chi sono i beneficiari dell’agevolazione, le tipologie di interventi ammessi e gli edifici coinvolti, sugli adempimenti da seguire.

In cosa consiste

L’agevolazione fiscale consiste in una detrazione Irpef e Ires, concessa quando si eseguono interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti. La detrazione è riconosciuta nella misura del 90% delle spese documentate, sostenute nell’anno 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, ripartite in 10 quote annuali di pari importo a partire dall'anno di sostenimento delle spese e nei nove successivi. A differenza di altre agevolazioni sulla casa, per il *bonus* facciate non sono previsti limiti massimi di spesa.

Gli interventi interessati

Il documento di prassi chiarisce che l'agevolazione spetta a lavori finalizzati al "recupero o restauro" della facciata esterna di edifici esistenti, parti di edifici esistenti o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali, purché ubicati nelle zone A o B previste dal decreto ministeriale n. 1444/1968. Gli interventi devono essere realizzati esclusivamente sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi. In particolare, sono ammessi i lavori:

- di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata
- sulle strutture opache della facciata influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio
- su balconi, ornamenti o fregi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura.

L'agevolazione, 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).

A titolo di esempio, sono agevolabili gli interventi di decoro urbano quali i lavori su grondaie, pluviali, parapetti, cornicioni e relativi alla sistemazione delle parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata. Inoltre, rientrano tra le spese agevolabili, per esempio, quelle per effettuare le perizie e i sopralluoghi, rilasciare l'attestato di prestazione energetica, installare i ponteggi, smaltire i materiali rimossi per eseguire i lavori.

Gli interventi di efficienza energetica, influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, per rientrare nel campo del *bonus* facciate, devono soddisfare sia i "requisiti minimi" indicati nel decreto del MISE 26 giugno 2015 sia i valori limite della trasmittanza termica delle strutture componenti l'involucro edilizio.

Fuori invece dall'agevolazione gli interventi sulle superficie confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, fatte salve quelle visibili dalla strada, nonché le spese sostenute per sostituire

vetrate, infissi, portoni e cancelli. L'agevolazione non spetta neanche per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile o realizzati mediante demolizione e ricostruzione, compresi quelli con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia".

I beneficiari

La circolare chiarisce che la detrazione spetta a tutti i contribuenti, residenti e non residenti. In particolare, l'agevolazione si applica alle persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, agli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale, alle società semplici, alle associazioni tra professionisti e ai soggetti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali). Per usufruire dell'agevolazione, i beneficiari devono detenere l'immobile oggetto dell'intervento:

- in qualità di proprietario, nudo proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento sull'immobile (usufrutto, uso, abitazione o superficie)
- in base a un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

Il *bonus* non spetta, invece, a chi è sprovvisto di un titolo di detenzione dell'immobile regolarmente registrato, anche se provvede alla successiva regolarizzazione. Possono fruire della detrazione i familiari conviventi e i conviventi di fatto con il possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (coniuge, componente dell'unione civile, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado), sempre che sostengano le spese per la realizzazione degli interventi e siano intestatari dei bonifici.

Trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, non può essere utilizzata dai contribuenti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva. Per esempio, non possono fruire dell'agevolazione, i titolari di redditi derivanti dall'esercizio di attività d'impresa o di arti o professioni che aderiscono al regime forfetario, perché il loro reddito (determinato forfetariamente) è assoggettato ad imposta sostitutiva. In ogni caso, se gli stessi contribuenti possiedono anche redditi che concorrono alla formazione del reddito complessivo, possono utilizzare il *bonus* facciate in diminuzione dalla corrispondente imposta lorda.

Modalità di pagamento

Per beneficiare del *bonus* facciate i contribuenti Irpef non titolari di reddito di impresa devono pagare le spese con bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice

fiscale del beneficiario della detrazione e il numero di partita Iva o codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato. Il documento di prassi chiarisce che può essere utilizzato il bonifico bancario già predisposto dalle banche ai fini dell'*ecobonus* o ai fini della detrazione per interventi di ristrutturazione edilizia, in quanto entrambi consentono l'applicazione della ritenuta d'acconto (attualmente nella misura dell'8%) all'atto dell'accredito al beneficiario. I titolari di reddito di impresa (Ires), al contrario, non sono tenuti a pagare con bonifico bancario o postale, perché il momento di effettivo pagamento non ha rilevanza per questa tipologia di reddito.

La detrazione Irpef e Ires, come anticipato, si riferisce alle spese 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. Per le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, e per gli enti non commerciali si deve fare riferimento al **criterio di cassa** e, quindi, alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi. Per esempio, un intervento ammissibile iniziato a luglio 2019, con pagamenti effettuati sia nel 2019 che nel 2020, consentirà la fruizione del *bonus* facciate solo con riferimento alle spese sostenute nel 2020. Per le imprese individuali, società ed enti commerciali occorre invece riferirsi al **criterio di competenza**. In tal caso, quindi, le spese sono da imputare al periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2020, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e dalla data dei pagamenti.

Altre regole da osservare

Per godere dell'agevolazione i contribuenti devono osservare una serie di adempimenti. Innanzitutto 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. Inoltre, conservare ed esibire, su richiesta degli uffici, le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute, la ricevuta del bonifico di pagamento e le abilitazioni amministrative o una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, copia della domanda di accatastamento (per gli immobili non censiti), le ricevute di pagamento dei tributi locali sugli immobili, la copia della delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori (per gli interventi condominiali), la tabella millesimale di ripartizione delle spese, una dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori (per chi detiene l'immobile).

L'Agenzia, infine, ricorda che solo per gli interventi che influiscono dal punto di vista termico o che interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, si applicano anche le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti decreto 19 febbraio 2007 e che entro 90 giorni dalla fine dei lavori deve essere inviata all'Enea, esclusivamente in via

telematica, la scheda descrittiva relativa agli interventi realizzati.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/bonus-facciate-e-arrivata-lora-della-circolare-chiarimenti>