

Normativa e prassi

Il bonus facciate guarda oltre la denominazione della zona

8 Gennaio 2021

I parametri stabiliti dal legislatore non sempre corrispondono alla suddivisione territoriale e ai piani urbanistici decisi dagli enti locali. Di conseguenza, è sufficiente l'attestazione di equipollenza dei requisiti

 Può usufruire della detrazione del 90% per i lavori di *restyling* delle facciate, il condominio che effettua parte degli interventi agevolabili in una zona classificata a "uso terziario" se questa, dalla certificazione dell'ente competente, risulta assimilabile a una zona interessata dalla misura favore. È quanto precisa l'Agenzia delle entrate con la [risposta n. 23](#) dell'8 gennaio 2021.

L'interpello è di un condominio che deve effettuare lavori di rinnovamento e consolidamento della facciata esterna di edifici. Parte degli interventi interessano la "*zona di completamento B3*" e una parte un'area (minima) destinata ad "*attività terziarie*". L'istante evidenzia che l'intero fabbricato possiede le stesse caratteristiche funzionali, tipologiche e d'uso degli edifici confinanti della "*zona di completamento B3*" (in cui parzialmente ricade), mentre non ha nulla in comune con gli immobili destinati ad attività terziarie.

Il chiarimento richiesto riguarda la possibilità di applicare la detrazione del 90% prevista dalla legge di bilancio 2020 (articolo 1, [commi 219-224](#), legge n. 160/2019) per tutti i lavori effettuati e, in caso di risposta positiva, di cedere il corrispondente credito a terzi, come previsto dall'[articolo 121](#) del DL n. 34/2020.

Il dubbio nasce perché l'agevolazione in argomento, ovvero il *bonus* facciate, può essere applicato soltanto in caso di spese finalizzate al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici situati nelle zone A o B delle città, secondo le indicazioni del [decreto n. 1444/1968](#) del ministro dei Lavori pubblici.

La misura agevolativa, ricordiamo, è stata introdotta per dare nuovo *look* e decoro alle città di particolare pregio storico, artistico e ambientale e favorire, in generale, il *restyling* degli edifici situati nei centri urbani con determinate caratteristiche.

L'Agenzia delle entrate ha fornito chiarimenti sulla sua applicazione con la circolare n. 2/2020 (vedi articolo "**Bonus facciate: è arrivata l'ora della circolare con i chiarimenti**"). La *maxi*-detrazione spetta, in breve, per gli immobili situati nelle zone A e B indicate dall'articolo 2 del Dm n. 1444/1968 su richiamato o in zone a queste equivalenti in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. L'eventuale assimilazione deve risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti.

Tornando al caso dell'interpello, con la circolare n. 2/2020 l'amministrazione finanziaria ha confermato il via libera al beneficio anche per gli interventi effettuati in aree assimilabili alle zone A o B, con riferimento alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

I criteri stabiliti dal citato Dm n. 1444, osserva l'Agenzia, identificano, nell'ambito della competenza esclusiva statale, zone omogenee per stabilire le dotazioni urbanistiche, i limiti di densità edilizia, di altezze e di distanze tra gli edifici da osservare nella formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti e tali criteri sono stati fissati dal legislatore al solo fine di offrire un parametro di riferimento uniforme su tutto il territorio nazionale. I Comuni, tuttavia, non sono obbligati a suddividere il territorio in base a tali classificazioni e relative denominazioni.

Considerato ciò, il beneficio può essere applicato a prescindere dal nome della zona in cui si trova l'immobile, purché questa sia riconducibile o simile a una di quelle individuate dalla disposizione e l'equipollenza deve essere attestata da una certificazione dell'ente territoriale competente.

Anche nell'ipotesi in esame, quindi, il condominio, per poter beneficiare dello sconto d'imposta, deve munirsi di una certificazione urbanistica dalla quale risulti l'equipollenza in questione. In caso contrario, l'agevolazione spetterà soltanto per le spese riferibili alla parte dell'edificio situato sulla "*zona di completamento B3*".

L'istante può, inoltre, può trasformare la detrazione d'imposta in sconto in fattura o in un credito d'imposta che può cedere a terzi, compresi gli istituti di credito e altri intermediari finanziari, come prevede l'articolo 121 del decreto "Rilancio".

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/bonus-facciate-guarda-oltre-denominazione-della-zona>