

## Normativa e prassi

# Bonus facciate e recupero edilizio agevolazioni applicabili al 50%

17 Settembre 2021

Lo sconto Iva introdotto per dare impulso al settore edilizio riguarda anche i lavori sulle singole unità immobiliari a patto che siano incluse nelle classi catastali a destinazione abitativa

**facciate** La detrazione Irpef del 90% non può essere applicata per il recupero delle facciate interne anche se i miglioramenti possono essere ammirati dai turisti che accedono al museo che ospita il compendio. La condizione è infatti che siano visibili dalla strada. Applicabile invece l'Iva al 10% per il recupero edilizio se l'immobile appartiene alla categoria catastale A9 perché unità abitativa.

Nuovi chiarimenti in tema di *bonus* facciate con la **risposta n. 606** del 17 settembre 2021. La società istante ha acquistato un complesso immobile di categoria catastale A9 (castelli e palazzi di pregio). Il compendio è stato affittato a una Srl di cui l'istante è unico socio, che gestisce la parte del palazzo destinata a museo e ad altre attività connesse.

Il primo quesito riguarda la possibilità usufruire della detrazione del 90% per gli interventi sulle facciate dell'edificio e, in particolare, se il beneficio possa essere applicato anche per i lavori effettuati all'interno su superfici nascoste allo sguardo dei cittadini che transitano su una strada a uso pubblico, ma comunque visibili ai frequentatori del museo inserito, tra l'altro, in *tour* turistico regionale.

L'istante chiede inoltre se, trattandosi di lavori di manutenzione straordinaria, possa essere applicata alle relative prestazioni edilizie, l'aliquota ridotta al 10% prevista dall'articolo 7, lettera *b*) , della legge n. 488/1999 (Finanziaria 2000), in caso di interventi realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa.

In entrambi i casi l'Agencia delle entrate trova le risposte nelle circolari che hanno trattato i due argomenti, illustrando le modalità applicative delle rispettive agevolazioni.

La questione riguardante il *bonus* facciate fa riferimento al dettato della norma (*articolo 1, commi da 219 a 223, legge n. 160/2019*) secondo cui la detrazione Irpef del 90% vale soltanto se i miglioramenti possono essere apprezzati dalla strada o da suolo a uso pubblico. La *ratio* della misura è infatti restituire decoro ai centri storici e, più in generale ai centri abitati con determinate caratteristiche. L'agevolazione spetta, quindi, per gli interventi realizzati esclusivamente sulle strutture opache della facciata, sui balconi, ornamenti e fregi e, quindi, riguardanti l'involucro esterno visibile dei fabbricati, e, in particolare, sugli elementi che costituiscono esclusivamente la struttura opaca verticale.

L'istante ritiene di poter accedere alla *maxi* detrazione perché il ripristino, nel suo caso, anche se non riscontrabile dall'esterno, è visibile dai turisti che accedono al museo.

Non è così. L'Agencia delle entrate ha infatti precisato con la circolare n. 2/2020 (vedi articolo "**Bonus facciate: è arrivata l'ora della circolare con i chiarimenti**") che i miglioramenti devono essere fruibili dalla generalità dei passanti su strade pubbliche, di conseguenza, non può essere esteso alle spese sostenute per gli interventi realizzati sulle facciate interne, anche se di pregio o di luoghi di rilevanza culturale. Il limite normativo non è derogabile a prescindere dal numero degli utenti o dei clienti che possono ammirarne il rinnovamento.

Il secondo quesito riguarda l'incentivo agli interventi edilizi grazie al quale le prestazioni connesse al recupero di immobili a prevalente destinazione abitativa privata sono assoggettate all'aliquota Iva del 10 per cento. Il beneficio, introdotto in via temporanea dalla legge finanziaria del 2000, è stato più volte prorogato ed è entrato a regime con la legge finanziaria 2008 (articolo 1, comma 18).

Il ministero delle Finanze è intervenuto sull'argomento con la **circolare n. 71/2000**. La circolare distingue tra fabbricati a prevalente uso abitativo e unità abitative.

Il ministero precisa che l'agevolazione può essere applicata per gli interventi riguardanti le unità appartenenti alle categorie catastali da A11 ad A11, con esclusione di A10 (uffici e studi privati), o loro pertinenze, qualsiasi sia il loro utilizzo e anche se l'edificio che le ospita non ha destinazione esclusivamente residenziale.

L'aliquota Iva del 10% può essere inoltre applicata per gli interventi sulle parti comuni di interi fabbricati ma se a prevalente destinazione abitativa. L'agevolazione è esclusa, invece, per il recupero delle unità dello stesso palazzo residenziale, ma non in possesso delle caratteristiche richieste ai fini dello sconto d'imposta in sostanza non a destinazione abitativa.

In conclusione, visto che le precisazioni della circolare sono ancora valide e che i lavori effettuati dall'istante rientrano tra quelli agevolabili previsti dall'articolo 3 del Dpr n. 380/2001, l'Agenzia ritiene che la società possa beneficiare dell'aliquota del 10% per le prestazioni riguardanti la realizzazione dei suddetti interventi. L'agevolazione, specifica l'Agenzia, riguarda unicamente l'unità immobiliare accatasta come A9 e le relative pertinenze.

di

**r.fo.**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/bonus-facciate-e-recupero-edilizio-agevolazioni-applicabili-al>