

AREA SITO: BLOG
CATEGORIA: Novità fiscali
TITOLO: Bonus facciate
DATA: 28 febbraio 2020
AUTORE: dott.sa Francesca Zoppello



Premessa

La legge di bilancio 2020 ha introdotto una nuova detrazione fiscale relativa al recupero o restauro delle facciate degli edifici c.d. “*Bonus Facciate*”, detrazione che si va ad aggiungere a quelle esistenti relative agli interventi di recupero e di riqualificazione energetica degli edifici.

E' intervenuta recentemente anche l'Agenzia delle Entrate con la circolare 2/E del 14 febbraio 2020 dando alcuni chiarimenti e precisazioni ai commi 219 al 223 dell'art.1 della L. n.160/2019, nonché fornendo una nuova guida fiscale dedicata. Questo nuovo bonus è considerato il nuovo sconto fiscale per abbellire gli edifici delle città che consentirà di recuperare il **90%** delle spese sostenute nel 2020 **senza limite massimo di spesa**.

Può essere usufruito sia da inquilini che proprietari, residenti e non residenti nel territorio dello Stato, come persone fisiche o titolari di impresa. Per averne diritto è necessario realizzare interventi di recupero o restauro della facciata esterna di edifici esistenti, di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali. Condizione importante è che gli immobili si trovino nelle zone A e B (indicate nel decreto ministeriale n.1444/1968) o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. A differenza di altri benefici sulla casa, non è consentito cedere il credito né richiedere lo sconto in fattura al fornitore che esegue gli interventi.

In cosa consiste

L'agevolazione fiscale consiste in una detrazione dall'imposta lorda (Irpef o Ires) pari al 90% per:

- le spese documentate e sostenute nell'anno 2020;



- interventi finalizzati al recupero o restauro della **facciata esterna di edifici esistenti, parti di essi, o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali;**
- gli edifici ubicati nelle **zone A e B** ai sensi del Decreto del ministro dei Lavori Pubblici n. 1444 del 1968. O in quelle assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

La detrazione va ripartita in 10 quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento e in quelli successivi, da far valere nella dichiarazione relativa al periodo di imposta relativa al 2020 e per i nove anni successivi, fino a concorrenza dell'imposta lorda. L'importo che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun periodo di imposta non può essere utilizzato in diminuzione delle imposte che emergono nei periodi successivi o chiesto a rimborso.

A differenza di altre agevolazioni sugli immobili, per il *"bonus facciate"* non sono previsti limiti massimi di spesa né un limite massimo di detrazione.

Il *"bonus facciate"* non può né essere ceduto né essere convertito in uno sconto sul corrispettivo dovuto al fornitore che ha effettuato gli interventi.

A chi è rivolto

Il bonus riguarda tutti i contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati che possiedono a qualsiasi titolo l'immobile oggetto di intervento.

Sono ammessi al *"bonus facciate"*:

- le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni;
- gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale;
- le società semplici;
- le associazioni tra professionisti;
- i contribuenti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali);
- i familiari del possessore o detentore dell'immobile (coniuge, componente dell'unione civile, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado), nonché i conviventi di fatto, sempreché la convivenza sussista alla data di inizio lavori o al momento di sostenimento delle spese ammesse alla detrazione se antecedenti all'avvio dei lavori e sempreché sostengano le spese per la realizzazione dei lavori su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicarsi la convivenza;

- il promissario acquirente dell'immobile oggetto di intervento, se è stato stipulato un contratto preliminare di vendita regolarmente registrato;
- chi esegue i lavori in proprio ma limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati.

La detrazione non può essere utilizzata da chi possiede esclusivamente redditi assoggettati a tassazione o ad imposta sostitutiva, ma se tali soggetti possiedono anche altri redditi che concorrono alla formazione del reddito complessivo, potranno usare il "bonus facciate" in diminuzione della corrispondente imposta lorda.

Ai fini della detrazione, l'Agenzia delle Entrate nella circolare n.2/E ha inoltre precisato che i beneficiari al momento dell'avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente al predetto avvio, devono:

- possedere l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione, superficie);
- detenere l'immobile in base ad 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 dello stesso.

La data di inizio lavori deve risultare da un titolo abilitativo se previsto o da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà la quale deve essere effettuata nei modi e nei termini previsti dal D.P.R. n.445/2000.

Nella circolare, l'Agenzia afferma che il diritto alla detrazione è precluso per coloro che provvedono alla successiva regolarizzazione dei contratti che non erano registrati alla data di inizio lavori o al momento del pagamento se anteriore.

Da porre attenzione nel caso di applicazione del "bonus facciate" per i contratti di comodato non stipulati per iscritto: da un punto di vista civilistico il contratto di comodato (art. 1803 c.c.), non rientra fra quei contratti che prevedono l'obbligatorietà di redazione per iscritto, essendo prevista la possibilità di stipularlo anche in forma verbale. L'Agenzia però con la circolare n.2/E non solo obbliga alla registrazione di tali contratti ma afferma che la detrazione non spetta se la registrazione avviene in data successiva rispetto al momento dell'inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente.

Gli interventi ammessi al beneficio

La detrazione è ammessa a fronte del sostenimento delle spese relative ad interventi finalizzati al **recupero o restauro della facciata esterna** di edifici esistenti, parti di essi, o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali.

La circolare n.2/E ha inoltre chiarito che la detrazione non spetta:

- per gli interventi effettuati in fase di costruzione dell'immobile;
- mediante demolizione e ricostruzione dello stesso, compresi quella con la stessa volumetria dell'edificio preesistente ("ristrutturazione edilizia").

Condizione necessaria per avere diritto al bonus è che gli immobili siano ubicati nelle seguenti zone:

- **ZONA A:** parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- **ZONA B:** parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A; sono tali le zone la cui superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale non a superiore a 1,5 mc/mq.

O in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. In particolare, l'assimilazione alle predette zone A o B della zona territoriale in cui ricade l'edificio oggetto dell'intervento dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti.

Sono escluse le zone C (parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultano inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità previste per la zona B), D (parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati), E (parti destinate ad uso agricolo) ed F (parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale) definite dal DM 1444/68.

La localizzazione degli edifici nella zona territoriale omogenea A o B deve essere certificata dal Comune. E' esclusa l'autocertificazione della corretta ubicazione dell'edificio. Tale certificazione non è prevista nell'elenco di documenti che devono essere conservati ed esibiti a richiesta degli uffici, ma vale la pena conservarla (anche se non sarà causa di decadenza all'agevolazione, ma solo una infrazione formale) per provare l'effettiva localizzazione dell'immobile.

Gli interventi oggetto del "bonus facciate" sono gli interventi:

- di pulitura o tinteggiatura della facciata esterna sulle strutture opache della facciata;
- su balconi, ornamenti o fregi, inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura;
- 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.

L'agevolazione riguarda, quindi, tutti i lavori effettuati sull'involucro esterno visibile dell'edificio, mentre non spetta per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, se non visibili dalla strada o da

suolo ad uso pubblico. Negli interventi sono compresi anche la sistemazione di grondaie, pluviali, parapetti, cornicioni e di tutte le parti impiantistiche che incidono sulla parte opaca della facciata esterna.

Sono escluse, invece, le spese sostenute per interventi sulle superficie confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico e le spese sostenute per sostituire vetrate, infissi, portoni e cancelli.

E' possibile portare in detrazione anche:

- le spese per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse, (come ad esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, il rilascio dell'attestato di prestazione energetica..);
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (come ad esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'Iva, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta di titoli abitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico per l'esecuzione dei lavori).

Gli interventi ammessi al "bonus facciate" possono rientrare anche tra quelli di riqualificazione energetica riguardanti l'involucro oppure tra quelli di recupero del patrimonio edilizio; sarà il contribuente che deciderà quale detrazione usufruire (una sola agevolazione, senza cumulabilità).

Detrazione spettante

La norma in esame non stabilisce né un limite massimo di detrazione, né un limite massimo di spesa ammissibile. La detrazione spetta quindi nella misura del 90% calcolata sull'intera spesa sostenuta. La detrazione non spetta se le spese sono state rimborsate e il rimborso non ha concorso al reddito (es. assicurazione); la circolare 2/E, infatti, evidenzia che eventuali contributi ricevuti dal contribuente dovranno essere sottratti dall'ammontare su cui applicare la detrazione. Sarà poi compito dell'amministrazione finanziaria, durante l'attività di controllo, verificare la congruità tra il costo delle spese sostenute oggetto di detrazione e il valore dei relativi interventi eseguiti.

Ai fini dell'imputazione delle spese nella detrazione occorre fare riferimento:

- **alla data dell'effettivo pagamento** per le persone fisiche (compreso chi esercita arti e professioni) e per enti non commerciali (criterio di cassa), indipendentemente dalla data di avvio dei lavori a cui i pagamenti si riferiscono (ad esempio un intervento iniziato nel 2019, con pagamenti effettuati sia nel 2019 che nel 2020, si potranno fruire solo le spese pagate nel 2020);
- **alle spese da imputare al periodo di imposta in corso al 31.12.2020** per le imprese individuali, società e per gli enti commerciali (criterio di competenza), indipendentemente dalla data di avvio

dei lavori a cui i pagamenti si riferiscono e dalla data di pagamento; in questo caso la spesa si considera sostenuta alla data in cui le prestazioni sono ultimate.

Nel caso in cui vi siano spese relative ad interventi su parti comuni degli edifici rileva, invece, la data del bonifico effettuato dal condominio, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino.

Adempimenti per la richiesta del bonus facciate per i soggetti Irpef non titolari di reddito

Il comma 219 della legge di bilancio 2020 prevede espressamente che “le spese devono essere documentate dal contribuente”.

Pertanto, i contribuenti che intendono avvalersi del bonus facciate devono:

- **Effettuare il pagamento mediante bonifico bancario o postale** (anche “on line”) dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione, il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale è effettuato il bonifico (ditta o professionista che ha effettuato i lavori). Su questo punto l’Agenzia ha precisato che è possibile utilizzare, non essendoci ancora a disposizione i modelli di bonifico con la nuova causale, i bonifici già predisposti dagli istituti di credito per la detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio o per la riqualificazione energetica degli edifici (ecobonus);
- **indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell’immobile;**
- **comunicare preventivamente la data di inizio dei lavori** all’azienda sanitaria locale territorialmente competente;
- **conservare le fatture** comprovanti le spese sostenute **e la ricevuta del bonifico** attraverso cui è stato effettuato il pagamento;
- **conservare le abilitazioni amministrative** richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzate;
- conservare, per gli immobili non ancora censiti, la copia della domanda di accatastamento;
- **conservare le ricevute di pagamento dei tributi locali sugli immobili**, se dovuti;
- per gli interventi su parti comuni di edifici residenziali, conservare copia della delibera assembleare di approvazione dell’esecuzione dei lavori e la tabella millesimale di ripartizione delle spese;
- in caso di lavori effettuati dal detentore dell’immobile, se diverso dai familiari conviventi, conservare la di dichiarazione di consenso all’esecuzione dei lavori.

Solo per gli interventi di efficienza energetica (quelli influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell’intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell’edificio), considerato che per

essi si applicano le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti dal decreto 19 febbraio 2007, in aggiunta agli adempimenti sopra elencati, i contribuenti sono tenuti ad acquisire e conservare:

- l’asseverazione, con la quale un tecnico abilitato certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti per ciascuno di essi;
- l’attestato di prestazione energetica (APE) per ogni singola unità immobiliare per cui si chiedono le detrazioni fiscali, che deve essere redatto da un tecnico non coinvolto nei lavori.
- Entro 90 giorni dalla data di fine lavori deve essere inviata, in via telematica all’Enea tramite sul sito <https://detrazionifiscali.enea.it/> la scheda descrittiva relativa agli interventi realizzati.

Il mancato rispetto anche di un solo degli adempimenti sopra riportati non consente di fruire del bonus facciate.

Adempimenti per la richiesta del bonus facciate per i soggetti titolari di reddito d’impresa

Gli stessi adempimenti previsti per le persone fisiche non titolari di reddito d’impresa devono essere osservati anche dai contribuenti titolari di reddito d’impresa che vogliono avvalersi del “bonus facciate”. Tuttavia, essi non hanno l’obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico “parlante”, in quanto il momento dell’effettivo pagamento della spesa non assume alcuna rilevanza per la determinazione del reddito d’impresa.

Interventi su parti comuni di edifici condominiali

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio in condominio, gli adempimenti necessari per poter usufruire del “bonus facciate” possono essere effettuati da uno dei condòmini, a tal fine delegato, o dall’amministratore del condominio. Sarà poi l’amministratore del condominio a provvedere ad indicare i dati del fabbricato in dichiarazione e agli altri adempimenti, come avviene per le detrazioni spettanti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio o di efficienza energetica sulle parti comuni e a rilasciare, in caso di effettivo pagamento delle spese da parte del condomino, una certificazione delle somme corrisposte ai condomini attestando di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge. Infine, l’amministratore dovrà conservare la documentazione originale, per esibirla eventualmente agli uffici che la richiedono.

Per ulteriori approfondimenti:

Circolare Agenzia Entrate 2/E/2020

Guida fiscale Bonus Facciate – febbraio 2020