

AREA SITO: BLOG
CATEGORIA: Novità fiscali
TITOLO: La legge di bilancio 2021 proroga il bonus facciate
DATA: 31 maggio 2021
AUTORE: Dott. Lorandi Stefano

IL BONUS FACCIATE

Con la Legge di bilancio 2020 (articolo 1 commi da 219 a 224, Legge n. 160 del 2019) il legislatore ha previsto un'agevolazione fiscale per i contribuenti che effettuino delle migliorie riguardanti l'aspetto esteriore o l'efficienza energetica dei propri immobili.

È stato così istituito nel nostro ordinamento il cd. "Bonus facciate", l'agevolazione in oggetto è fruibile anche quest'anno grazie alla proroga contenuta nella Legge di bilancio 2021 (articolo 1 comma 59, Legge n. 178 del 2020).

Requisito soggettivo

Il legislatore ha previsto che un'ampia platea di soggetti possa accedere al cd. "Bonus facciate", in particolare allo stesso sono ammessi:

- Persone fisiche
- Imprese e società
- Enti pubblici e privati, commerciali e non commerciali

Gli aventi diritto alla detrazione potranno goderne solamente se dimostrano:

- Il possesso dell'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o la titolarità di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- La detenzione dell'immobile in base ad un contratto di locazione o di comodato essendo altresì in possesso del bene del proprietario all'esecuzione dei lavori.

L'amministrazione finanziaria afferma, con Circolare 2/E del 14 Febbraio 2020, come possano godere del suddetto beneficio fiscale anche i familiari ed i conviventi di fatto dei soggetti appena menzionati, qualora sostengano le spese per gli interventi e dimostrino che la convivenza sia in essere alla data di inizio dei lavori o, nel caso in cui si fossero sostenute le spese in data antecedente all'inizio dei lavori, con riferimento a tale



data. Per questo scopo basterà che il familiare convivente produca una dichiarazione sostitutiva d'atto di notorietà attestante il rispetto dei requisiti sopra descritti.

Requisito oggettivo

In primo luogo, per quanto riguarda l'individuazione degli immobili sui quali si possono compiere gli interventi che beneficeranno dell'agevolazione, l'articolo 1 comma 219 della legge di bilancio 2020 ammette al beneficio quegli interventi aventi ad oggetto *“edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444”*.

Pertanto, considerando anche quanto precisato dall'Agenzia delle Entrate nella circolare sopra riportata, per **zona A** debbono intendersi *“le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi”*.

Per **zona B**, invece, debbono intendersi: *“le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 per cento (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 m³/m²”*.

Di conseguenza, ragionando in un'ottica residuale, vengono **esclusi** quegli immobili ubicati in agglomerati urbani privi di interesse storico, artistico o ambientale, non ancora edificati o edificati in maniera parziale con superficie coperta inferiore al 12,5% del fondo della zona e densità territoriale inferiore ad 1,5 m³/m².

L'agenzia esplicita, inoltre, come siano esclusi dal beneficio anche gli immobili ubicati in zona D, la quale consiste in quelle *“parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati”*, in zona E (porzioni di territorio destinate ad uso agricolo) ed in zona F (porzioni di territorio destinate ad impianti ed attrezzature di interesse generale).

Tali limitazioni territoriali, precisa l'Agenzia, devono essere considerate alla luce della specifica normativa regionale e degli specifici regolamenti edilizi comunali del luogo su cui insiste l'immobile che sarà soggetto agli interventi.

In secondo luogo, per quanto concerne le varie tipologie di interventi ammissibili, bisogna innanzitutto fare una distinzione tra **due macrocategorie** che presentano caratteristiche peculiari in base alla finalità dell'intervento che si vuole compiere.

La prima è rappresentata dagli **interventi che riguardano l'aspetto esteriore dell'immobile**, ossia quegli interventi individuati dal legislatore nella pulitura o tinteggiatura esterna della facciata degli edifici, che abbiano la finalità di valorizzare da un punto di vista estetico l'edificio.

La seconda categoria riguarda, invece, quegli interventi che apportino un **miglioramento all'efficienza energetica dell'edificio**.

Prima categoria d'intervento

All'interno di questa categoria il legislatore ricomprende gli interventi di sola **“pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti”**, precisando poi come

il beneficio fiscale spetti nel momento in cui si compiano questo tipo di interventi solamente su *“strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi”*.

L’Agenzia delle Entrate, con l’ormai nota circolare più volte riportata, evidenzia che la disposizione riguarda quegli interventi effettuati sull’involucro esterno visibile dell’edificio e pertanto l’intervento godrà del beneficio fiscale qualora sia eseguito:

- sull’intero perimetro esterno dell’edificio;
- sulle facciate interne dello stabile se visibili dalla strada o da un suolo ad uso pubblico;

Nel concetto di strada o suolo ad uso pubblico, l’Agenzia, con recente Risposta ad Interpello del 12 Maggio 2021, n. 337, include anche la *“via”* privata, ma *“ad uso pubblico”*, quale ad esempio una strada vicinale assimilabile ad una comunale, qualora sia ad uso pubblico.

Seconda categoria d’intervento

All’interno di questa seconda categoria il legislatore ricomprende quegli interventi che non riguardano la sola pulitura o tinteggiatura esterna dell’edificio, ma **che apportano un miglioramento termico allo stesso, o in alternativa, interventi che interessano oltre il 10% dell’intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell’edificio.**

Anche in questo caso, l’agevolazione spetterà esclusivamente qualora gli interventi vengano eseguiti sulle strutture opache della facciata, sui balconi o su ornamenti e fregi.

In queste ipotesi, il legislatore rimanda:

- al **decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nel supplemento ordinario n. 39 alla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015**, per individuare i requisiti minimi da utilizzare nel calcolo delle prestazioni energetiche dell’edificio;
- a quanto contenuto nella **tabella 2 dell’allegato B al decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 66 del 18 marzo 2008**, per individuare i requisiti di trasmittanza termica.

L’Amministrazione finanziaria precisa poi che ai fini del calcolo del 10% della struttura lorda complessiva disperdente, si dovrà considerare il totale della struttura disperdente dell’edificio, formata da quelle porzioni d’edificio che confinano con l’esterno, o con vani freddi (luoghi non riscaldati) oppure con il terreno.

A titolo d’esempio, l’Ente governativo riporta poi un elenco di alcune fattispecie particolari d’intervento che possono beneficiare dell’agevolazione:

- Con riferimento agli interventi attinenti al decoro urbano, godono dell’agevolazione anche quelli effettuati su grondaie, pluviali, parapetti e cornicioni;
- Con riferimento agli interventi su parti dell’edificio visibili dalla strada o da un suolo ad uso pubblico, godono dell’agevolazione anche quelli effettuati sulle superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili, spazi interni e cornicioni.

Il beneficio fiscale

La detrazione è prevista nella misura del 90% dell'intera spesa sostenuta ed è usufruibile, in 10 quote annuali costanti di pari importo, a partire dal periodo d'imposta a cui gli interventi in esame sono attribuiti e per i successivi 9 periodi.

A tale scopo, l'Agenzia evidenzia come per le persone fisiche e per gli enti non commerciali si debba fare riferimento al *principio di cassa*, mentre per i restanti soggetti si dovrà considerare il *principio di competenza*.

Da ultimo, con il cd. Decreto Bilancio, Legge 30 dicembre 2020 n. 178, il legislatore ha concesso la facoltà al contribuente di optare in alternativa alla fruizione della detrazione per:

- lo sconto in fattura, effettuato dall'esecutore dei lavori e da quest'ultimo recuperabile sotto forma di credito d'imposta. L'importo di tale sconto non potrà superare il corrispettivo effettivamente dovuto.
- la cessione del credito d'imposta di ammontare pari all'importo della detrazione teorica, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Adempimenti

Per quanto concerne la documentazione da produrre per avere accesso al beneficio fiscale in questione, si evidenzia che la norma dispone come requisito principale e necessario la documentazione delle spese sostenute.

A tale riguardo bisogna distinguere se il soggetto beneficiario dell'agevolazione sia o meno una persona fisica non titolare di reddito d'impresa.

PERSONE FISICHE NON TITOLARI DI REDDITO D'IMPRESA – PRIMA CATEGORIA D'INTERVENTO

Nel momento in cui una persona fisica non titolare di reddito d'impresa ponga in essere alcuni di quegli interventi precedentemente inquadrati nella prima categoria, il pagamento tra il soggetto beneficiario e l'esecutore dei lavori dovrà avvenire tramite bonifico bancario o postale, dal quale risulti: la causale del versamento; il codice fiscale del beneficiario della detrazione; il numero di partita Iva o il codice fiscale dell'esecutore dei lavori.

Oltre a ciò, sono previsti degli ulteriori adempimenti da rispettare, contenuti **nel Regolamento del Ministero delle Finanze n. 41 del 2008**, del quale si riportano in estrema sintesi i più importanti:

- indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali dell'immobile oggetto d'intervento;
- comunicare preventivamente la data di inizio dei lavori all'ASL territorialmente competente;
- conservare le fatture attestanti le opere eseguite, nonché la ricevuta di bonifico tramite cui quest'ultime sono state pagate;
- conservare i titoli abilitativi riferiti agli interventi eseguiti;
- conservare la domanda di accatastamento se l'immobile oggetto d'intervento non è già accatastato;
- conservare le ricevute di pagamento delle imposte locali riferite all'immobile oggetto d'intervento;
- conservare la dichiarazione di consenso del titolare dell'immobile all'esecuzione dei lavori, qualora i lavori siano eseguiti non da quest'ultimo ma dal detentore dell'immobile.


PERSONE FISICHE NON TITOLARI DI REDDITO D'IMPRESA – SECONDA CATEGORIA D'INTERVENTO

Se invece, una persona fisica non titolare di reddito d'impresa esegue alcune di quelle opere inquadrate precedentemente all'interno della seconda categoria d'intervento, dovrà rispettare quanto sopra riportato per la prima categoria d'intervento ed in aggiunta dovrà essere in possesso dei seguenti documenti:

- 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, il quale deve essere redatto da un tecnico non coinvolto nei lavori;
- la scheda descrittiva dei lavori svolti da inviare all'ENEA entro 90 giorni dalla data di fine dei lavori o di collaudo delle opere, in via esclusiva tramite il portale Ecobonus 2021 ([LINK](#) al sito). La redazione di tale scheda deve avvenire ad opera di un professionista abilitato (ingegnere, architetto, geometra o perito iscritto al proprio albo professionale);
- la copia della relazione tecnica di cui all'art. 8 comma 1 del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. o provvedimento regionale equivalente;
- le schede tecniche dei materiali e dei componenti edilizi impiegati e, se prevista, marcatura CE con relative dichiarazioni di prestazione (DoP).

SOGGETTI TITOLARI DI REDDITO D'IMPRESA

Gli adempimenti da rispettare in questo caso sono i medesimi di quelli descritti poc'anzi per i soggetti non titolari di reddito d'impresa con la differenza che, in questo specifico caso, non occorrerà che il pagamento degli interventi sia disposto tramite bonifico.



Se desideri ricevere gratuitamente tutti i nostri post di approfondimento, [SEGUICI SU LINKEDIN:](#)
aprire il link: <https://www.linkedin.com/company/sistemassociati>
cliccare: "segui"