



news e informative

BONUS FACCIATE: I CHIARIMENTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

La legge di bilancio 2020 (L. 160/2019) ha introdotto una disciplina che consente **una detrazione dall'imposta lorda (di seguito anche "bonus facciate"), pari al 90 per cento delle spese sostenute per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B**, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

La ratio della normativa introdotta è quella di incentivare gli interventi edilizi, finalizzati al decoro urbano e volti a conservare il patrimonio edilizio.

In particolare, la disciplina sopra richiamata, contenuta nell'art. 1, commi da 219 a 224 della L. 160/2019, individua:

- le tipologie di interventi che danno diritto al "bonus facciate" e i soggetti beneficiari;
- la misura della detrazione spettante;
- le modalità di fruizione della detrazione nonché le relative modalità applicative.

Soggetti beneficiari e tipologie di interventi agevolabili

L'ambito applicativo della disciplina fiscale relativa al bonus facciate è definito dal comma 219 dell'articolo 1 della Legge di bilancio 2020, in base al quale *«le spese documentate, sostenute nell'anno 2020, relative agli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento»*

Come illustrato dall'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 2/E/2020, il tenore letterale del citato comma 219 fa rientrare nell'ambito soggettivo di applicazione della nuova disposizione:

- 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
- **tutti soggetti, persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali, che conseguono reddito d'impresa.**

Al riguardo, la medesima circolare precisa che devono ritenersi esclusi i soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva, tra cui, quindi, anche i soggetti che aderiscono al regime forfetario.

Tuttavia, qualora i soggetti titolari di redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva possiedano anche redditi che concorrono alla formazione del reddito complessivo, potranno utilizzare il "bonus facciate" in diminuzione dalla corrispondente imposta lorda.

Ai fini della detrazione, i soggetti beneficiari devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio.

La data di inizio dei lavori deve risultare dai titoli abilitativi, se previsti, ovvero da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, nei modi e nei termini previsti dal D.P.R. 445/2000.

Sotto il profilo oggettivo, la detrazione è ammessa a fronte del sostenimento delle spese relative ad interventi finalizzati al recupero o restauro della "facciata esterna", realizzati su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali.

Né la normativa né la circolare precisano se vi rientrino anche gli immobili merce.



Come già anticipato, l'agevolazione riguarda esclusivamente gli interventi realizzati su edifici ubicati in zona A e B, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. In tal caso l'assimilazione alle zone A e B dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche emanate dagli enti competenti.

Restano pertanto esclusi dalla agevolazione tutti gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile, ovvero effettuati all'interno di un progetto di demolizione e ricostruzione dell'immobile, anche se qualificabile nella categoria degli interventi di "ristrutturazione edilizia".

Ai fini del riconoscimento del "bonus facciate", gli interventi devono essere finalizzati al "recupero o restauro" della facciata esterna e devono essere realizzati esclusivamente sulle «strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi».

In particolare, la detrazione spetta per:

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

L'agevolazione riguarda solo gli interventi effettuati sull'involucro esterno visibile dell'edificio, vale a dire sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno).

La detrazione non spetta, invece, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

La detrazione spetta anche per:

- le spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (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 (ad esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori).

Ai sensi del comma 220 dell'art.1 della medesima legge, possono usufruire del bonus facciate gli interventi che non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, **ma siano anche influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio.**

In questi casi, gli interventi devono soddisfare:

- i requisiti di cui al DM [26.6.2015](#), che definisce le modalità di applicazione della metodologia di calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici, ivi incluso l'utilizzo delle fonti rinnovabili, nonché le prescrizioni e i requisiti minimi in materia di prestazioni energetiche degli edifici e delle unità immobiliari;
- i requisiti di cui alla [Tabella 2](#) dell'Allegato B al DM [11.3.2008](#), con riguardo ai valori di trasmittanza termica.

Adempimenti per tutti i soggetti beneficiari

Al bonus facciate si applicano le disposizioni attuative contenute del DM 18.2.98 n. [41](#) con riguardo alla detrazione IRPEF per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (co. 223 dell'[art. 1](#) della L. 160/2019). Di conseguenza, come precisato dalla citata circolare dell'Agenzia Entrate, per fruire del bonus facciate sia i soggetti IRPEF non titolari di reddito d'impresa che i soggetti titolari di reddito di impresa, siano essi soggetti IRPEF o IRES, devono, tra le altre cose:

- indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali dell'immobile sul quale sono eseguiti i lavori;
- trasmettere una comunicazione all'ASL, ove richiesto;



- conservare la documentazione relativa all'intervento (fatture, bonifici, abilitazioni amministrative).

In aggiunta, per gli interventi di efficienza energetica i contribuenti devono:

- 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;
- acquisire e conservare 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;
- trasmettere la comunicazione all'ENEA entro 90 giorni dalla fine dei lavori.

Modalità di pagamento

Le spese relative agli interventi di rifacimento delle facciate devono essere pagate:

- dai soggetti IRPEF non titolari di reddito d'impresa **mediante bonifico bancario o postale** dal quale risulti: la causale del versamento; il codice fiscale del beneficiario della detrazione; il numero di partita IVA ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato (sull'importo del bonifico sarà trattenuta la ritenuta a titolo di acconto dell'imposta sul reddito, attualmente fissata all'8%, ai sensi dell'[art. 25](#) del DL 78/2010);
- dai soggetti titolari di reddito d'impresa, siano essi soggetti IRPEF o IRES (società di persone o società di capitali), **non necessariamente mediante bonifico, ma anche tramite altre modalità** (es. assegno bancario o postale).

Detrazione spettante

La detrazione c.d. bonus facciate spetta nella misura del 90 per cento calcolata sull'intera spesa sostenuta ed effettivamente rimasta a carico. Si evidenzia pertanto che la normativa non fissa un limite massimo di spesa ammissibile.

Resta fermo il potere dell'amministrazione, nell'ambito dell'attività di controllo, di verificare la congruità tra il costo delle spese sostenute oggetto di detrazione e il valore dei relativi interventi eseguiti.

Con riferimento alle società, le spese agevolabili sostenute nell'anno 2020, sono individuate secondo un criterio di competenza, ovvero comprendono tutte le spese da imputare al periodo di imposta relativo all'anno 2020, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti.

Per i soggetti con periodo d'imposta non coincidente con l'anno solare, le spese agevolabili sono quelle relative al periodo d'imposta in corso alla data del 31 dicembre 2020.

Modalità di utilizzo della detrazione

La detrazione spettante deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo, da far valere nella dichiarazione relativa al periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2020 e nei nove periodi d'imposta successivi e spetta fino a concorrenza dell'imposta lorda. L'importo che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun periodo d'imposta non può essere utilizzato in diminuzione dell'imposta lorda dei periodi successivi o chiesto a rimborso.

Brescia, 27 febbraio 2020

per informazioni Ufficio Fiscale Apindustria Brescia:
tel. 03023076 - fax 0302304108 - email fiscale.tributario@apindustria.bs.it