

## BONUS FACCIATE: IL PUNTO 2020

### 01. NOZIONE

L'Agenzia Entrate con la circolare 2 del 14 febbraio 2020, ha fornito i necessari chiarimenti per il cosiddetto **bonus facciate**.

Più propriamente la circolare ha a oggetto: "**Detrazione per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti prevista dall'articolo 1, commi da 219 a 224 della legge 27 dicembre 2019 n. 160 (Legge di bilancio 2020)**".

La nuova disciplina è stata introdotta dalla legge di bilancio 2020 e consente una detrazione del 90% delle spese sostenute per i detti interventi.

La circolare individua i soggetti ammessi, gli interventi che danno diritto al bonus, la detrazione spettante, gli adempimenti necessari, i controlli e le modalità di utilizzo della provvidenza.

Ne seguiamo il percorso in questa scheda.

### 02. AMBITO SOGGETTIVO: I SOGGETTI AMMESSI

Premettendo che **ogni richiamo ai commi da questo momento** è inteso come i commi dell'art. 1 della **Legge di bilancio 2020** (L. 160/2019), il comma 219 così delinea, per: "**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 ... spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento**".

Pertanto, sotto il profilo soggettivo tale detrazione riguarda tutti i contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato, che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati, a prescindere dalla tipologia di reddito di cui essi siano titolari, appare del tutto naturale che la natura della detrazione, qualificandosi come detrazione

dall'imposta lorda, **non ha alcuna utilità per i soggetti che assolvono le imposte mediante tassazione separata o imposta sostitutiva** (ad esempio, contribuenti forfettari o minimi).

Al contrario, rientrano nel campo soggettivo di applicazione della 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;

soggetti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali).

Per godere della detrazione, tali soggetti **devono possedere o detenere l'immobile** oggetto dell'intervento, *in base ad idoneo titolo* al momento di avvio dei lavori o al momento di sostenimento delle spese (se precedente all'avvio).

Nello specifico i soggetti interessati devono:

possedere l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o 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 (pena preclusione del godimento alla detrazione).

Ammessi a fruire della detrazione **anche i familiari** del possessore o detentore come individuati *nell'art. 5 comma 5, del TUIR* ed i **conviventi di fatto** come definiti dalla legge 76/2016.

Per tali soggetti **la detrazione è condizionata all'evento che:**

siano conviventi con il possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione se antecedente all'avvio dei lavori;

le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicarsi la convivenza. La detrazione,

pertanto, non spetta al familiare del possessore o del detentore dell'immobile nel caso di interventi effettuati su immobili che non sono a disposizione o su quelli che non appartengono all'ambito "privatistico", quali gli immobili strumentali all'attività d'impresa, arte o professione.

**RICORDA:** *Art. 5, comma 5 del TUIR:*

"Si intendono per familiari, **ai fini delle imposte sui redditi, il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado.**"

**RICORDA ANCORA:** *Art. 1, comma 2 L. 76/2016:*

"**Due persone maggiorenni dello stesso sesso costituiscono un'unione civile** mediante dichiarazione di fronte all'ufficiale di stato civile ed alla presenza di due testimoni."

Per detti soggetti non appare necessario essere in possesso di un contratto di comodato, dovranno attestare di essere familiari o parte dell'unione civile, conviventi.

Ma vi sono **altri soggetti** che hanno diritto alla detrazione derivante dal **bonus facciate**:

il promissario acquirente dell'immobile oggetto di intervento immesso nel possesso, a condizione che sia stato stipulato un contratto preliminare di vendita dell'immobile regolarmente registrato;

chi esegue i lavori in proprio limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati.

### **03. AMBITO OGGETTIVO: I LAVORI AMMESSI**

Con riguardo al 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.

L'agevolazione, pertanto, **non spetta per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile né per gli interventi realizzati mediante demolizione**

e **ricostruzione**, ivi compresi quelli con la stessa volumetria dell'edificio preesistente inquadrabili nella categoria della **ristrutturazione edilizia**.

**Non rientrano** gli interventi di ristrutturazione edilizia definiti **nell'articolo 3, comma 1, lettera d) del DPR 6 giugno 2001, n. 380**:

R  
I  
C  
O  
R  
D  
A:

*"interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché' quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente"*

Ma vi è un altrettanto **fondamentale parametro oggettivo**: la detrazione **spetta a condizione che gli edifici oggetto degli interventi siano ubicati in zona A o B ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444**, 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 nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti.

Secondo quanto stabilito **dall'articolo 2 del predetto decreto ministeriale n. 1444 del 1968**, sono classificate «*zone territoriali omogenee*»:

**A)** *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;*

**B)** *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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>».*

Restano escluse dal **bonus facciate** le spese sostenute per interventi effettuati su edifici ubicati, nelle altre zone definite dal citato decreto.

Si ricordi che 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.

Il legislatore intende quindi privilegiare il decoro urbano senza stravolgere l'organismo edilizio.

**Si ricordi che l'agevolazione:**

**riguarda** 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);

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

Nel caso di lavori che rientrano nelle fattispecie previste per ottenere la detrazione, **la stessa riguarda anche:**

**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).

#### **04. EFFICIENZA ENERGETICA: INTERVENTI INFLUENTI DAL PUNTO DI VISTA TERMICO O CHE INTERESSINO OLTRE IL 10 PER CENTO DELL'INTONACO DELLA SUPERFICIE DISPERDENTE LORDA COMPLESSIVA DELL'EDIFICIO**

Il comma 220 dispone che in presenza di tali interventi gli stessi devono "soddisfare i requisiti di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015" e le successive disposizioni, **pertanto tali interventi devono soddisfare:**

i requisiti indicati nel decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (decreto "requisiti minimi") che definisce le modalità di applicazione della metodologia di calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici,

i valori limite della trasmittanza termica delle strutture componenti l'involucro edilizio.

Ai fini del **bonus facciate** i valori delle trasmittanze termiche delle strutture opache verticali da rispettare **siano quelli inferiori** tra quelli indicati nell'Allegato B alla Tabella 2 del decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008 e quelli riportati nell'appendice B all'allegato 1 del decreto 26 giugno 2015 *requisiti minimi*.

Quanto al **rapporto del 10%**, se parti della facciata sono rivestite in piastrelle o altri materiali che non rendono possibile realizzare interventi influenti dal punto di vista termico se non mutando completamente l'aspetto dell'edificio, la verifica, circa il superamento del limite del 10 per cento, va fatta eseguendo il rapporto tra la restante superficie della facciata interessata dall'intervento e la superficie totale lorda complessiva della superficie disperdente.

## 05. DETRAZIONE SPETTANTE

Per la detrazione in esame, **non è stabilito né un limite massimo di detrazione, né un limite massimo di spesa ammissibile.**

**La detrazione, pertanto, spetta nella misura del 90 per cento calcolata sull'intera spesa sostenuta ed effettivamente rimasta a carico.**

Fermo il potere dell'amministrazione di verificare la congruità tra il costo delle spese sostenute oggetto di detrazione e il valore dei relativi interventi eseguiti.

La detrazione dall'imposta lorda può essere fatta valere ai fini:

**sia dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF);**

**dell'imposta sul reddito delle società (IRES);**

**si riferisce alle spese sostenute nel 2020;**

**per i soggetti con periodo d'imposta non coincidente con l'anno solare, nel periodo d'imposta in corso alla data del 31 dicembre 2020.**

Si faccia attenzione al dettato del comma 219 che parla di "**spese documentate, sostenute nell'anno 2020**", occorre quindi fare riferimento:

per le **persone fisiche**, compresi gli **esercenti arti e professioni**, e per gli **enti non commerciali**, al **criterio di cassa** e, quindi, alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono;

per le **imprese individuali**, per le **società** e per gli **enti commerciali**, al **criterio di competenza** e, quindi, alle spese da imputare al periodo di imposta.

A tal fine **rileva la data del bonifico effettuato**, anche per le spese sostenute dal condominio.

Infine ricordiamo che la detrazione spetta sulle spese **effettivamente sostenute e rimaste a carico del contribuente**. Ne consegue che la detrazione non spetta se le spese sono rimborsate e il rimborso non ha concorso al reddito; **eventuali contributi ricevuti dal contribuente devono, dunque, essere sottratti dall'ammontare su cui applicare la detrazione del 90 per cento.**

## 06. ADEMPIMENTI DEI SOGGETTI IRPEF NON TITOLARI DI REDDITO D'IMPRESA

Tali contribuenti che intendono avvalersi del **bonus facciate** sono tenuti a:

disporre il pagamento delle spese mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Su tali bonifici gli Istituti applicano, all'atto dell'accredito dei relativi pagamenti, la ritenuta d'acconto (**attualmente nella misura dell'8 per cento**),

indicare nella dichiarazione dei redditi **i dati catastali identificativi dell'immobile** e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione. Tale adempimento non è richiesto per gli interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio;

comunicare preventivamente la data di inizio dei lavori all'azienda sanitaria locale territorialmente competente, mediante raccomandata, qualora tale comunicazione sia obbligatoria secondo le vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri;

conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici, le fatture comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi e la ricevuta del bonifico di pagamento;

conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici, le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare ovvero, nel caso in cui la normativa edilizia non preveda alcun titolo abilitativo, una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa edilizia vigente;

conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici, per gli immobili non ancora censiti, copia della domanda di accatastamento;

conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici le ricevute di pagamento dei tributi locali sugli immobili, se dovuti;

conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici copia della delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori, per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici

residenziali, e tabella millesimale di ripartizione delle spese;

in caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi, dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori.

per gli interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, **in aggiunta agli adempimenti sopra elencati**, 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. L'asseverazione redatta dal tecnico abilitato può essere sostituita con quella resa dal direttore dei lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate;

successivamente all'esecuzione degli interventi, 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 fine dei lavori**, infine, deve essere inviata, esclusivamente in via telematica **all'ENEA** tramite il sito <https://detrazionifiscali.enea.it/>, la scheda descrittiva relativa agli interventi realizzati in cui vanno riportati:

i dati identificativi dell'edificio e del soggetto che ha sostenuto le spese;

la tipologia dell'intervento eseguito;

il risparmio annuo di energia che ne è conseguito;

il costo dell'intervento comprensivo delle spese professionali;

l'importo utilizzato per il calcolo della detrazione.

Le informazioni contenute nell'attestato di prestazione energetica sono comunicate attraverso la sezione "*dati da APE*" della scheda descrittiva.

**La mancata effettuazione dei predetti adempimenti non consente la fruizione del **bonus facciate**.**

---

## 07. ADEMPIMENTI DEI TITOLARI DI REDDITO DI IMPRESA (SOGGETTI IRPEF E IRES)

---

I soggetti titolari di reddito d'impresa che intendono avvalersi del **bonus facciate**, **devono effettuare gli adempimenti elencati nel paragrafo precedente.**

**Non sono però tenuti** ad effettuare il pagamento mediante bonifico, in quanto il momento dell'effettivo pagamento della spesa **non assume alcuna rilevanza per la determinazione di tale tipologia di reddito.**

L'imputazione degli interventi ammissibili al periodo di imposta di vigenza dell'agevolazione (2020) avviene **secondo le regole generali di competenza fiscale**, previste dall'articolo 109 del TUIR che contiene un criterio generale, applicabile a tutte le categorie di costo rientranti nel **bonus facciate**, a prescindere dalla circostanza che il soggetto beneficiario applichi tale regola per la determinazione del proprio reddito imponibile ai fini delle imposte sul reddito.

Tenuto conto della finalità agevolativa della disciplina in esame e della procedura di fruizione della stessa, che non incide sulle ordinarie modalità di determinazione del reddito di impresa, **non rilevano i diversi criteri** di qualificazione, imputazione temporale e classificazione in bilancio previsti per i soggetti che redigono il bilancio in base ai principi contabili internazionali o diversi dalle micro-imprese che redigono il bilancio in conformità alle disposizioni del codice civile.

---

## 08. ADEMPIMENTI IN CASO DI INTERVENTI SULLE PARTI COMUNI DI EDIFICIO IN CONDOMINIO

---

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni di un condominio, gli adempimenti necessari ai fini della fruizione del **bonus facciate** possono essere effettuati da uno dei condomini a ciò delegato o dall'amministratore del condominio che, nella generalità dei casi, provvede all'indicazione dei dati del fabbricato in dichiarazione e agli altri adempimenti relativi alle altre detrazioni spettanti a fronte di interventi di recupero del patrimonio edilizio o di efficienza energetica sulle parti comuni.

In tal caso, anche ai fini del **bonus facciate**, l'amministratore rilascia, in caso di effettivo pagamento delle spese da parte del condomino, una certificazione delle somme corrisposte dal condomino, attestando, altresì, di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge.

L'amministratore deve, inoltre, conservare la documentazione originale, al fine di esibirla a richiesta degli Uffici.

---

## 09. MODALITA' 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.

---

## 10. CUMULABILITA'

---

Il **comma 221** stabilisce che sono ammessi al **bonus facciate** esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi, mentre **per gli interventi diversi** da quelli appena menzionati restano applicabili le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia edilizia e di riqualificazione energetica.

Tuttavia gli interventi ammessi al **bonus facciate** possono astrattamente rientrare anche tra quelli di riqualificazione energetica riguardanti l'involucro, agevolabili ai sensi del citato articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013, oppure tra quelli di recupero del patrimonio edilizio richiamati all'articolo 16 del medesimo decreto legge n. 63 del 2013.

In considerazione della possibile sovrapposizione degli ambiti oggettivi previsti dalle normative richiamate, **il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese, di una sola delle predette agevolazioni**, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla stessa.