

# Detrazione per gli Interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici «cd. *bonus-facciate*»

*Art. 1, commi da 219 a 224 della Legge n. 160/2020*

Aggiornato alla circolare dell' Agenzia delle entrate n. 2 del 14 febbraio 2020

20 febbraio 2020

Con la legge di bilancio 2020 è stata introdotta la disciplina relativa alla detrazione dall'imposta lorda (c.d. "**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.”.

L'agevolazione è prevista dall'**art. 1, cc. 219-224, legge n. 160 del 27 dicembre 2019** (legge di Bilancio 2020). L'Agenzia delle entrate ha fornito **chiarimenti con la circolare n. 2/E del 14 febbraio 2020**.

La **finalità dell'agevolazione** è il ripristino del «**decoro urbano**», nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso, in conformità allo strumento urbanistico generale e ai relativi piani attuativi, favorendo altresì interventi di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici.

Si applica a **tutti i contribuenti residenti o 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.

**E' una detrazione dall'imposta lorda:** non spetta ai soggetti che possiedono **solo** redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva (es.: coloro che aderiscono al regime forfetario).

Detti soggetti se hanno altri redditi che concorrono alla formazione del reddito complessivo, potranno utilizzare il *bonus facciate* in diminuzione dalla corrispondente imposta lorda.

L'agevolazione spetta a:

- persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni,
- gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciali
- le società semplici,
- le associazioni tra professionisti
- i soggetti che conseguono redditi di impresa (persone fisiche, enti, società di persone e società di capitali)

I soggetti beneficiari 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

**alla data di:**

- avvio dei lavori (in base a titoli abilitativi, o da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà);
- sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio.

La mancanza di un titolo di detenzione dell'immobile risultante da un atto registrato, al momento dell'inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente, **preclude il diritto alla detrazione** anche se si provvede alla successiva regolarizzazione.

Sono ammessi al *bonus facciate* anche i **familiari del possessore o del detentore** dell'immobile (art. 5, comma 5, del TUIR), nonché i **conviventi di fatto**, sempreché **sostengano le spese** per la realizzazione dei lavori.

La detrazione spetta a **condizione 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.

Hanno diritto alla **detrazione** anche:

- 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.

Il *bonus facciate* è ammesso a fronte di interventi finalizzati al **recupero o restauro** della “**facciata esterna**”, realizzati su:

- **edifici esistenti (e sue parti): non sono di conseguenza agevolati gli interventi in fase di costruzione, demolizione e ricostruzione.**
- **di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali.**

**Cosa è la facciata esterna:** involucro esterno visibile dell'edificio, costituito dalla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, nonché l'intero perimetro esterno. Vi rientrano le facciate interne **solo se visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.**

**Sono interventi agevolati:**

- 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% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio;
- interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura, su balconi, ornamenti o fregi;
- lavori riconducibili al decoro urbano riferiti (ad esempio) a grondaie, pluviali, parapetti, cornicioni, sistemazione di parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata.

**Non sono interventi agevolati:**

- Interventi su chiostrine, cavedi, cortili, spazi interni se non visibili dalla strada o da suolo pubblico
- Interventi per sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli.

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:*
  - *spese relative all'installazione di ponteggi,*
  - *smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori,*
  - *IVA, qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione,*
  - *imposta di bollo*
  - *diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi,*
  - *tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori.*



La detrazione spetta a condizione che gli edifici oggetto degli interventi siano **ubicati in zona A o B ai sensi del D. M. 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili** in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali (**l'assimilazione dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti**).

Sono classificate zone territoriali omogenee:

**Zona 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;

**Zona 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  $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$

**Sono escluse le zone C): nuovi complessi insediativi e D): nuovi insediamenti per impianti industriali**



Sono ammessi alla detrazione del 90% gli interventi che **sono anche influenti sotto il profilo termico o che interessano oltre il 10% dell'intonaco** della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio. In tal caso, gli interventi devono soddisfare:

- i requisiti indicati nel D.M. (MISE) 26 giugno 2015 (decreto “requisiti minimi”) 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 valori limite della trasmittanza termica delle strutture componenti l'involucro edilizio purchè i valori delle trasmittanze termiche delle strutture opache verticali da rispettare siano quelli inferiori tra quelli indicati nell'Allegato B alla Tabella 2 del DM (MISE) 11 marzo 2008 e quelli riportati nell'appendice B all'allegato 1 del decreto 26 giugno 2015 “requisiti minimi”
- Calcolo della percentuale del 10%:** va tenuto conto del totale della superficie complessiva disperdente (pareti verticali, pavimenti, tetti, infissi) confinante con l'esterno, vani freddi o terreno.

**Si applicano le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti per gli interventi sull'involucro edilizio dal cosiddetto “ecobonus” .**

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

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)

e si riferisce alle **spese sostenute nel 2020 e nel 2021** o, per i soggetti con periodo d'imposta non coincidente con l'anno solare, nel periodo d'imposta in corso alla data del 31 dicembre 2021. Ai fini dell'imputazione delle spese occorre fare riferimento:

- per le persone fisiche, compresi 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 (*quindi, solo pagamenti effettuati nel 2021 anche se gli interventi sono iniziati nel 2020*).
- 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 in corso al 31 dicembre 2021, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti.

I contribuenti persone fisiche che intendono avvalersi del “bonus facciate” sono tenuti a:

- a) **disporre il pagamento delle spese mediante bonifico bancario o postale «parlante»** (causale del versamento, codice fiscale del beneficiario della detrazione e numero di partita IVA ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato; ritenuta 8%)
- b) **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 (tranne per interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% intonaco della superficie disperdente lorda);
- c) **comunicare preventivamente la data di inizio dei lavori** all'azienda sanitaria locale territorialmente competente, mediante raccomandata (se prevista obbligatoriamente);
- d) **conservare ed esibire le fatture** comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi e **la ricevuta del bonifico di pagamento, nonché le abilitazioni amministrative o la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà**, la domanda di accatastamento (per immobili non ancora censiti), le ricevute di pagamento dei tributi locali sugli immobili;
- e) **conservare ed esibire 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;
- f) 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 occorre inoltre 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;
- 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 la scheda descrittiva relativa agli interventi realizzati **a pena di decadenza dell'agevolazione** (*salvo remissione in bonis*).

I soggetti titolari di reddito d'impresa **non sono 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 (2021) 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.

**Sono mantenuti gli altri adempimenti previsti per le persone fisiche.**

Ai fini dell'imputazione al periodo d'imposta, per le spese relative ad interventi sulle parti comuni degli edifici rileva la data del bonifico effettuato dal Condominio, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino.

Gli adempimenti sono posti in essere dall'Amministratore e/o da un condomino.

La detrazione spettante va ripartita in **10 quote annuali** di pari importo, da far valere nella dichiarazione relativa al periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2021 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, ma può essere chiesto a rimborso o ceduto attraverso il Modello di comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio che va inviato entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese.**

**Con Provvedimento dell'AE del 8/8/2020 è possibile optare per la cessione e lo sconto sia a fine lavori che ad ogni stato avanzamento (SAL).**



Per la medesima spesa è possibile fruire di **una sola agevolazione** («bonus facciate», oppure ecobonus, oppure ristrutturazione edilizia), in presenza degli specifici requisiti.

Qualora si attuino interventi sull'involucro riconducibili a diverse fattispecie agevolabili, il contribuente potrà fruire di tutte le agevolazioni a condizione che **siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi** e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.

Il «bonus facciate», inoltre, non è cumulabile con la detrazione spettante ai sensi dell'articolo 15, comma 1, lett. g) del TUIR, ai soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro dei beni soggetti al regime vincolistico ai sensi del citato decreto legislativo n. 42 del 2004.

**Grazie per l'attenzione!**