



Genova, 8 marzo 2020

Oggetto: **BONUS FACCIATE**

Con la legge di bilancio 2020 (L. 27/12/2019 n. 160) si amplia la famiglia delle detrazioni per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuati sugli edifici. Si tratta del nuovo beneficio fiscale rinominato “*bonus facciate*” introdotto con i commi compresi tra il n. 219 e il 223, consistente nella possibilità di detrarre un importo pari al 90% delle spese sostenute (senza alcun tetto né in termini di spesa né di detrazione, da ripartirsi in quote annuali di pari importo in un arco temporale di 10 anni) per il recupero delle facciate esterne degli edifici esistenti.

Con la circolare n. 2/E del 14 febbraio l’Agenzia delle Entrate ha poi fornito una serie di chiarimenti che hanno meglio definito il perimetro di applicabilità della detrazione in argomento precisando, ad esempio, che la detrazione è trova applicazione sia ai fini IPREF che IRES, possono, pertanto, fruire della detrazione tutti i contribuenti a prescindere dalla tipologia di reddito di cui essi siano titolari. Quindi non solo le persone fisiche ma anche persone giuridiche, società di capitali e di persone, enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciali, società semplici, associazioni professionali. Con riferimento ai soggetti che posso fruire della detrazione, l’Agenzia delle Entrate precisa che fra di loro non vi rientrano quei soggetti che possiedono esclusivamente redditi che vanno assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva come, ad esempio, coloro che possiedono solo redditi soggetti a cedolare secca o coloro che, essendo titolari di reddito d’impresa arti o professioni, hanno optato per il regime forfetario. Come chiarito dall’Agenzia, se però tali soggetti possiedono anche altri redditi che vanno assoggettati, nel caso di specie, ad IRPEF, allora potranno usufruire del “*bonus facciate*” per diminuire l’imposta lorda.

Sempre nella suddetta circolare, troviamo la precisazione che il “*bonus facciate*” è valido per interventi effettuati su qualsiasi tipologia di edifici, quindi anche strumentali e non solo residenziali, con la sola limitazione che siano esistenti e ubicati in zona A (centri storici) o zona B (totalmente o parzialmente edificata) così come definiti ex DM 1444/68 di seguito riportato:

- Zona A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di esse, 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 dalla zona A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore al 1,5 mc/mq



In realtà, l'individuazione delle zone sopra richiamate non sembra sempre del tutto agevole in quanto può accadere che nei Piani di governo del territorio o nei PRGC le denominazioni "A" e "B" non esistano più, sostituite a volte da "R" o "AC-R" o altre ancora, dove la lettera R di solito indica la destinazione residenziale di un'area o una zona di riqualificazione. Oppure zone individuate all'epoca come "C" sono ad oggi di fatto diventate "B" ancorché mantengano la classificazione originaria.

Sull'argomento ANCE ha ricordato che, laddove i Comuni abbiano adottato criteri di classificazione del territorio diversi, possono accedere al "bonus facciate" gli immobili ubicati nelle parti di territorio che abbiano le medesime caratteristiche indicate dal DM 1444/68 per le zone "A" e "B" anche se diversamente denominate dalla legislazione regionale e locale.

Anche il MIBACT è intervenuto sul punto precisando che il decreto 1444/68 non imponeva ai Comuni «di applicare meccanicamente la suddivisione in zone e la conseguente denominazione ivi previste. Il decreto, invece, identifica zone omogenee al fine di stabilire le dotazioni urbanistiche, i limiti di densità edilizia, le altezze e le distanze tra gli edifici». Pertanto, prosegue il MIBACT, per ottenere il beneficio è sufficiente che «gli edifici si trovino in aree che, indipendentemente dalla loro denominazione, siano riconducibili o comunque equipollenti a quelle A o B descritte dal Dm 1444/68: un'informazione ricavabile proprio come quando le amministrazioni debbono applicare i limiti di densità edilizia (...)».

Inoltre, sempre la circolare sopra richiamata, ha precisato che con il "bonus facciate" non è possibile avvalersi né della cessione del credito né dello sconto in fattura.

Anche con il "bonus facciate", come per il bonus verde piuttosto che per l'ecobonus o il sisma bonus, siamo di fronte ad una norma non a regime, introdotta per il momento per la sola annualità corrente quindi, salvo proroghe, che andrà a terminare con il 31 dicembre 2020. Si può applicare per le spese sostenute nell'anno 2020 ed a tale riguardo la suddetta circolare ha precisato che l'elemento discriminante è rappresentato dalla data di pagamento della spesa indipendentemente da quando sia stato effettuato il lavoro, nonché dalla data di emissione della relativa fattura. In altri termini una spesa la cui relativa fattura sia datata 2019 se viene pagata nel 2020 può essere validamente considerata ai fini del calcolo della detrazione "bonus facciate".

In tema di pagamento e determinazione della detrazione, la circolare affronta un altro aspetto importante anche ai fini di tutte le altre tipologie di benefici fiscali in essere (ristrutturazioni edilizie, bonus verde, ecobonus e sisma bonus). Si tratta cioè del caso in cui una parte della spesa non resti in capo al soggetto beneficiario perché ad esempio benefici di un contributo magari incassato anche in una annualità successiva. Resta salvo il principio di base in virtù del quale la detrazione spetta sulle spese effettivamente sostenute e rimaste a carico del contribuente, quindi, non spetta se le spese vengono in tutto in parte rimborsate e tale rimborso non ha concorso al reddito. Eventuali contributi ricevuti dal contribuente devono, dunque, essere sottratti dall'ammontare su cui applicare la detrazione del 90%. Qualora il contribuente persona fisica a fronte delle spese agevolabili riceva i contributi in periodi di imposta successivi a quelli in cui ha beneficiato della detrazione, tali contributi devono essere assoggettati a tassazione separata ai sensi dell'articolo 17, comma 1, lett. n-bis), del TUIR. Si considerano, invece,



rimaste a carico le spese rimborsate per effetto di contributi che hanno concorso a formare il reddito in capo al contribuente.

Il “*bonus facciate*” è applicabile esclusivamente per gli interventi sulle strutture opache della facciata, sui balconi o su ornamenti e fregi, escludendo quindi la sostituzione degli infissi (che restano comunque detraibili al 50% con l’ecobonus). Rientrano, quindi, nella detrazione interventi di recupero o restauro della facciata quali:

- gli interventi sulle strutture opache della facciata;
- i lavori su balconi, ornamenti, marmi e fregi;
- la pulitura della facciata;
- la tinteggiatura esterna dell’edificio.

Bisogna però tenere conto che, in caso di lavori che interessino l’edificio anche dal punto di vista termico, ovvero interessino più del 10% dell’intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell’edificio, questi dovranno soddisfare i requisiti di cui al decreto MISE 26 giugno 2015 e, in termini di trasmittanza termica, quelli di cui alla Tabella 2 del Decreto MISE 26 gennaio 2010. In tal caso si applicheranno le disposizioni di cui ai commi 3-bis e 3-ter dell’art.14 del D.L. n. 63/2013, relative al monitoraggio da parte dell’ENEA del risparmio energetico effettivamente conseguito a seguito della realizzazione degli interventi, nonché quelle relative alla decretazione attuativa circa i massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento, le procedure e alle modalità di esecuzione di controlli a campione, sia documentali che in situ, eseguiti dall’ENEA. Sarà, quindi, necessario avvalersi di un tecnico per verificare che i lavori effettuati sulla facciata dell’edificio soddisfino i requisiti sopra citati.

Per quanto concerne le spese agevolabili come si accennava sopra possono fruire della presente detrazione gli interventi effettuati sulla “*facciata esterna*” compresi balconi, ornamenti e fregi ma bisogna tenere conto delle le seguenti precisazioni:

- per “**facciata esterna**” si intende l’involucro esterno visibile dell’edificio, vale a dire l’intero perimetro esterno;
- sono escluse le spese relative ad interventi sulle superfici confinanti con chiostre, cavedi, cortili e spazi interni ad eccezione di quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico;
- sono compresi i lavori riconducibili al decoro urbano quali quelli riferiti alle grondaie, ai pluviali, ai parapetti, ai cornicioni ed alla sistemazione di tutte le parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata;
- sono invece esclusi tutti gli interventi che non riguardino le strutture opache (vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli);
- se l’intervento riguarda il rifacimento dell’intonaco per una percentuale superiore al 10% della superficie disperdente lorda complessiva dell’edificio bisogna abbinare i lavori ad un intervento di risparmio energetico che soddisfi i requisiti minimi di cui al decreto del MISE del 26/06/2015 e, con riguardo ai



valori di trasmittanza termica, ai requisiti di cui alla tabella 2 dell'allegato B al decreto del MISE del 11/03/2008.

- ai fini della determinazione della superficie disperdente lorda confinante con l'esterno, vani freddi o terreno devono essere complessivamente considerate le pareti verticali, i pavimenti, i tetti e gli infissi.

Con riferimento al conteggio del 10% di rifacimento dell'intonaco, la circolare del 14 febbraio introduce poi un particolare modalità di calcolo per quanto concerne le facciate che siano rivestite di piastrelle. Infatti, nei casi in cui parti della facciata siano rivestite da 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 relativa al limite del 10%, deve essere effettuata considerando il rapporto tra la restante superficie della facciata interessata dall'intervento e la superficie totale lorda complessiva della superficie disperdente.

Ulteriore precisazione la si può trovare per quanto concerne gli immobili vincolati. In questo caso la circolare del 14 febbraio precisa che è possibile usufruire della detrazione nella misura del 90% anche in caso di superamento del 10% dell'intonaco senza dover necessariamente effettuare un intervento ecobonus come richiesto, purché sussista autorizzazione espressa dell'autorità paesaggistica che specificatamente impedisca di eseguire la lavorazione del cappotto in facciata perché comporterebbe modifiche alle linee storiche, vincolate del palazzo.

Per quanto concerne gli adempimenti richiesti per poter fruire della detrazione in oggetto si ricorda, innanzitutto, l'obbligo di effettuare i pagamenti tramite il cosiddetto bonifico "dedicato" con i tre codici fiscali come già per le detrazioni per ristrutturazioni edilizie ed ecobonus. Restano esclusi contribuenti titolari di redditi di impresa per i quali non è previsto l'obbligo del pagamento con bonifico, in quanto il momento dell'effettivo pagamento della spesa non assume rilevanza per la determinazione del reddito d'impresa. In conseguenza dell'obbligo di effettuare il pagamento secondo le modalità sopra riportate il condominio non è più sostituito d'imposta ma lo diventa l'istituto bancario che eroga il pagamento che applica una ritenuta d'acconto nella misura del 8%

In termini di adempimenti, oltre alla modalità di pagamento sopra indicata, per fruire dell'agevolazione in oggetto bisogna rispettare quanto segue:

- indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile. In caso di lavori condominiali tali dati devono essere indicati dall'amministratore condominiale tramite il quadro AC mentre per il singolo condomino sarà sufficiente indicare il codice fiscale del condominio. Nel caso i lavori siano stati effettuati dal detentore bisogna indicare gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo;
- comunicazione preliminare all'ASL nei casi in cui i decreti legislativi relativi alle condizioni di sicurezza ne prevedono l'obbligo;
- rispetto delle norme urbanistiche e edilizie comunali. Il mancato rispetto può determinare la decadenza dal beneficio fiscale;
- rispetto delle norme sulla sicurezza nei luoghi di lavoro e quelle relative agli obblighi contributivi. Il mancato rispetto può determinare la decadenza dal beneficio fiscale a meno che il contribuente non sia



in possesso di una dichiarazione della ditta esecutrice dei lavori (resa ai sensi del DPR 445/2000) attestante l'osservanza delle suddette norme.

In caso di interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco dell'intera superficie disperdente lorda dell'edificio occorrono anche:

- l'asseverazione attestante che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti (può essere sostituita dalla dichiarazione resa dal direttore dei lavori);
- l'attestato di prestazione energetica (APE) finalizzato ad acquisire i dati relativi all'efficienza energetica dell'edificio;
- la scheda informativa degli interventi realizzati, contenente:
- dati identificativi del soggetto che ha sostenuto le spese e dell'edificio su cui i lavori sono stati eseguiti;
  - o tipologia di intervento eseguito;
  - o risparmio di energia conseguito;
  - o relativo costo specificando l'importo per le spese professionali e quello utilizzato per il calcolo della detrazione;
  - o la certificazione energetica e la scheda informativa devono essere spedite all'ENEA entro 90 giorni dalla fine dei lavori.

Mentre per quanto concerne i documenti devono essere conservati:

- fatture, ricevute fiscali relative alle spese effettuate;
- ricevute dei bonifici effettuati;
- per interventi sulle parti condominiali: copia della delibera assembleare e tabella millesimale di ripartizione;
- per gli interventi effettuati dall'affittuario/usufruttuario: dichiarazione di consenso all'intervento da parte del proprietario;
- documenti che attestino l'esistenza dell'edificio oggetto di detrazione (iscrizione al catasto o richiesta di accatastamento, copie F24 relative ai pagamenti IMU se dovuta);
- abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessioni, autorizzazioni, ecc.) o, se la normativa non prevede alcun titolo abilitativo, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui indicare la data di inizio dei lavori e attestare che gli interventi realizzati rientrano tra quelli agevolabili.

In caso di interventi condominiali, in sostituzione della sopra indicata documentazione, il contribuente può conservare la certificazione rilasciata dall'amministratore in cui questi attesti di avere adempiuto a tutti gli obblighi previsti e indichi la somma di cui il contribuente può tenere *conto* ai fini della detrazione.

Infine, con riferimento all'impossibilità di cumulo del "*bonus facciate*" con altre detrazioni, l'Agenzia delle Entrate specifica che qualora si attuino interventi sull'involucro riconducibili a diverse fattispecie agevolabili (essendo stati realizzati, ad esempio, nell'ambito dell'isolamento termico dell'involucro dell'intero edificio, sia interventi



sulla parte opaca della facciata esterna, ammessi al «bonus facciate», sia interventi di isolamento della restante parte dell'involucro - facciate confinanti con chiostre, cavedi, cortili, superfici orizzontali e verticali confinanti con vani freddi e terreno - esclusi dal predetto bonus ma rientranti tra quelli ammessi al cd. «ecobonus») il contribuente potrà fruire di entrambe le agevolazioni a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai due 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.

Dott. Giuseppe Merello

(Dottore Commercialista)