



Il punto sul "bonus facciate"

La circolare **Agenzia delle Entrate 2/2020** ha fornito precisazioni sul c.d. "bonus facciate" introdotto dall'art. 1 co. 219-223 della L. 160/2019. Tra le altre cose, è **stato chiarito che**: 1) l'agevolazione riguarda soltanto **gli interventi effettuati sull'involucro esterno visibile dell'edificio**: sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile; 2) i soggetti beneficiari devono **possedere l'immobile oggetto dell'intervento in qualità di proprietario**, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie) oppure **detenerlo 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; 3) sono ammessi all'agevolazione **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 ed i contribuenti che conseguono reddito d'impresa** (persone fisiche, società di persone, società di capitali); 4) la detrazione **spetta se le spese sono state sostenute nel 2020, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi.**

Premessa

I co. 219 - 221 dell'art. 1 della L. 160/2019 (legge di bilancio 2020) hanno introdotto **una detrazione fiscale per gli interventi sulle facciate degli immobili** (c.d. "bonus facciate"). Riguardo al nuovo beneficio fiscale sono stati forniti **chiarimenti con la circolare dell'Agenzia delle Entrate 14.2.2020 n.2/E**.

In ragione di ciò, il Regolamento UE 4.12.2018 n. 1912, modificando il Regolamento UE 15.3.2011 n.282, ha introdotto **specifiche presunzioni relative all'effettuazione delle anzidette cessioni intracomunitarie.**

Misura della detrazione

La detrazione d'imposta nella **misura del 90%** spetta per:

- le spese documentate e **sostenute nell'anno 2020;**
- gli interventi finalizzati al **recupero o restauro della facciata esterna;**
- gli edifici **ubicati in zona A o B ai sensi del DM 2.4.68 n. 1444** e zone ad esse assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali (sono escluse dalla detrazione in commento le zone omogenee C, D, E ed F).

Soggetti beneficiari

Con riguardo ai soggetti beneficiari, la norma stabilisce genericamente che **l'agevolazione consiste in una detrazione dall'imposta lorda.**

Come precisato dalla circ. 2/2020 in commento, **la detrazione riguarda, quindi, tutti i contribuenti** che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati:

- **residenti e non residenti** in Italia;
- a **prescindere dalla tipologia di reddito** cui essi sono titolari;
- siano essi **soggetti all'IRPEF o all'IRES.**

Possono, quindi, usufruire della detrazione i **soggetti 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 nonché i soggetti che conseguono un reddito d'impresa quali le società di persone e quelle di capitali.

Rimangono esclusi coloro che possiedono **solo redditi assoggettati a tassazione separata** o ad **imposta sostitutiva** in quanto non possono compensare la detrazione.

Il diritto alla detrazione si estende **anche ai familiari conviventi alla data di inizio dei lavori** o di sostenimento delle spese **purché gli immobili siano a disposizione** della coppia e quindi **non risultino concessi in locazione o comodato**.

Edifici interessati

Il bonus si applica per **gli interventi eseguiti su:**

- **edifici esistenti,**
- **parti di edifici** esistenti,
- **unità immobiliari** esistenti,

di **qualsiasi categoria catastale**, compresi quelli strumentali.

Osserva

Sono esclusi gli interventi effettuati:

- durante la **fase di costruzione dell'immobile;**
- **mediante demolizione e ricostruzione**, ivi compresi quelli con la stessa volumetria dell'edificio preesistente anche se sono inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'art. 3 co. 1 lett. d) del DPR 380/2001.

Gli immobili oggetto di intervento devono essere **detenuti a titolo di proprietà o di altro diritto reale** oppure **in forza di un contratto di locazione**, anche finanziaria, **o comodato debitamente registrati** ed avere, in tal caso, **il consenso del proprietario all'esecuzione dei lavori**.

Osserva

A tal riguardo l'Agenzia precisa che, a scopo antielusivo, **la mancanza di un titolo di detenzione dell'immobile comprovato 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.

Interventi agevolati

Sono agevolati gli interventi "**finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna** degli edifici esistenti" che devono interessare **le strutture opache della facciata**, i balconi, gli ornamenti e i fregi. In particolare, rientrano nell'agevolazione **tutte le spese relative alla pulitura, tinteggiatura, consolidamento, ripristino o rinnovo delle facciate nonché il loro consolidamento, ripristino e miglioramento delle caratteristiche termiche.**

Negli interventi sono compresi la **sistemazione di grondaie, pluviali, parapetti, cornicioni** e di tutte le parti impiantistiche che incidono sulla parte opaca della facciata mentre **sono escluse le opere sulle facciate interne** nonché quelle per la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli.

Interventi di efficienza energetica

I lavori di rifacimento della facciata **possono riguardare interventi:**

→ **influenti dal punto di vista termico,**

→ o che interessano **oltre il 10% 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**.

Spese sostenute nel 2020 e rimaste a carico

La detrazione del 90% **riguarda le spese documentate**, sostenute nell'anno 2020 e rimaste **a carico del contribuente**.

L'agevolazione compete, quindi, per:

→ le **spese pagate nel 2020 dai soggetti IRPEF** (principio di cassa);

→ le **spese sostenute nel periodo d'imposta in corso al 31.12.2020** dai soggetti titolari di reddito d'impresa, compresi quelli con periodo d'imposta non coincidente con l'anno solare (principio di competenza).

Lavori iniziati nel 2019 o in anni precedenti

L'agevolazione compete anche **per i lavori eseguiti nel 2019** (o in anni precedenti), le cui spese **sono sostenute nel 2020**.

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 circ. Agenzia Entrate 2/2020, **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).

Osserva

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).

Ripartizione della detrazione

La **detrazione IRPEF/IRES**:

- spetta nella **misura del 90%**;

- è calcolata **sull'intera spesa sostenuta** ed effettivamente rimasta a carico del contribuente senza alcun limite;
- deve essere **ripartita in 10 rate annuali**.

Osserva

In assenza di una disposizione normativa, i **contribuenti non possono optare per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante** né, in alternativa, all'utilizzo diretto della predetta detrazione, per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi.