

Il punto sul “bonus facciate”

Gentile cliente,

con la presente desideriamo informarLa che 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**: i) 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; ii) 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; iii) 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); iv) 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**.

Osserva

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**.

Osserva

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.

Osserva

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.

Osserva

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.**

Osserva

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.

Osserva

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 **sogetti 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.

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse. Distinti saluti.

STUDIO MAININI & ASSOCIATI
Ufficio Amministrazione e Contabilità

L'elaborazione dei testi è stata curata con scrupolosa attenzione; tuttavia ciò potrebbe non escludere la presenza di eventuali involontari errori o inesattezze.