

Milano, 8 maggio 2020

CIRCOLARE N° 14/2020

Oggetto: Bonus facciate – Detrazione per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti

1. Premessa

Con la Legge di bilancio 2020 è stata introdotta la disciplina che consente una detrazione dall'imposta lorda pari al 90% per:

- Le spese documentate e sostenute nell'anno 2020, a prescindere dalla data di inizio dei lavori;
- Gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna (sono ammessi al beneficio esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi);
- Gli edifici ubicati in zona A o B ai sensi del DM del 2 aprile 1968 n. 1444.

2. Ambito soggettivo di applicazione: soggetti beneficiari

La detrazione – ai sensi del co. 219 dell'art. 1 della Legge di bilancio 2020 – riguarda tutti i contribuenti che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati che siano:

- a) Residenti e non residenti in Italia;
- b) Soggetti all'IRPEF o all'IRES (dunque, a prescindere dalla tipologia di reddito di cui sono titolari).

Però, si sottolinea che – trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda – la stessa non può essere utilizzata dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva.

Sono esclusi, ad esempio, i soggetti titolari esclusivamente di redditi derivanti dall'esercizio di attività di impresa o di arti o professioni che aderiscono al regime forfetario (*ex art. 1, co. 54-89, della L. n. 190/2014*), poiché tali redditi sono assoggettati ad imposta sostitutiva.

Mentre, rientrano tra i soggetti beneficiari del “bonus facciate”:

- Le persone fisiche, comprese gli esercenti arti e professioni;
- Gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale;
- Le società semplici;
- Le associazioni tra professionisti;

- I soggetti che conseguono reddito di impresa (società di persone, società di capitali ed enti ad essi equiparati).

Ai fini della detrazione, i soggetti beneficiari devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo (quale la piena proprietà, la nuda proprietà ovvero altri diritti reali di godimento come l'usufrutto, l'uso, l'abitazione o il diritto di superficie) ovvero 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.

Tale requisito deve sussistere al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. La data di inizio dei lavori deve risultare dai titoli abitativi, se previsti, ovvero da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

Sono ammessi a fruire della detrazione anche:

- I familiari del possessore o del detentore dell'immobile definiti dall'art. 5 co. 5 del TUIR;
- I conviventi di fatto definiti dalla L. 76/2016;
- Il promissario acquirente dell'immobile oggetto dell'intervento a condizione che sia stato stipulato un contratto preliminare di vendita dell'immobile regolarmente registrato;
- Coloro che eseguono i lavori in proprio, limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati.

Però, affinché tali soggetti possano beneficiare della detrazione, è necessario che:

- a) Siano conviventi con il possessore o il 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;
- b) Le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicarsi la convivenza. Pertanto, la detrazione non spetta al familiare del possessore o del detentore dell'immobile nel caso di interventi effettuati su immobili che non sono a disposizione (in quanto locati o concessi in comodato), ovvero su quelli che non appartengono all'ambito "privatistico", quali gli immobili strumentali all'attività di impresa, arte o professione.

3. Ambito oggettivo di applicazione: interventi ammessi

Sotto il 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;
- 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" ai sensi dell'art. 3 co.1 lett. d) del D.P.R. 380/2001.

Come già anticipato in sede di premessa, la detrazione riguarda soltanto gli interventi 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% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio;
- Interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura, su balconi, ornamenti o fregi.

Nel caso in cui ci si trovi nella situazione rappresentata al secondo punto di cui sopra, allora vi sono altri requisiti che devono essere rispettati:

- I requisiti indicati nel DM 26 giugno 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 valori limite della trasmittanza termica delle strutture componenti l'involucro edilizio, che sono i minori tra quelli indicati nell'Allegato B alla Tabella 2 del DM 11 marzo 2008 e quelli riportati nell'Appendice B all'Allegato 1 del DM 26 giugno 2015 "*requisiti minimi*".

Tornando alla situazione generale, l'agevolazione persiste a condizione che gli edifici oggetto degli interventi siano ubicati in zona A o B ai sensi del DM 2 aprile 1968 n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

L'assimilazione alle predette zone A o B deve risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti. In particolare, secondo quanto stabilito dall'art. 2 del sopra menzionato decreto ministeriale, 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 $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ".

Mentre, restano escluse dal "bonus facciate" le spese sostenute per interventi effettuati su edifici ubicati, ad esempio, in zona C, o assimilate, vale a dire "(...) *le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B*", e in zona D, o assimilate, vale a dire "(...) *parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati*".

Posto che la *ratio* della normativa in esame è quella di incentivare gli interventi edilizi finalizzati al decoro urbano e rivolti a conservare l'organismo edilizio, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, l'agevolazione riguarda i soli interventi effettuati sull'involucro esterno dell'edificio e, dunque, sulla sua parte visibile. La detrazione non spetta per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

4. Detrazione spettante

Per la detrazione in esame, non è stabilito né un limite massimo di detrazione e nemmeno un limite massimo di spesa ammissibile. Alla luce di questo, essa spetta nella misura del 90% ed è calcolata sull'intera spesa sostenuta ed effettivamente rimasta a carico.

Considerato che il comma 219 dell'art. 1 della Legge di bilancio 2020 utilizza la semplice locuzione "*spese documentate, sostenute nell'anno 2020*", senza prevedere altre condizioni volte a circoscrivere l'applicazione del "bonus facciate" alla data di avvio degli interventi, occorre far riferimento:

- Per le persone fisiche al **criterio di cassa** e, quindi, alla *data dell'effettivo pagamento*, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono. Inoltre, se tali persone fisiche hanno effettuato pagamenti sia nel corso del 2019 che nel corso del 2020, possono ugualmente beneficiare del "bonus facciate" ma solo con riferimento alle spese sostenute nel 2020.
- Per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali, al **criterio di competenza** e, quindi, alle *spese da imputare al periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2020*, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti.

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 al condominio, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condominio.

La detrazione va ripartita in **10 quote annuali** costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

Poniamo, ad esempio, che nel corso dell'anno 2020 vengano eseguiti lavori di rifacimento della facciata di un palazzo, composto da 10 unità immobiliari identiche, il cui pagamento avviene nello stesso anno e per un ammontare complessivo pari ad euro 180.000.

La detrazione fiscale complessiva sarà pari a euro 162.000 (90% di 180.000). Il singolo condominio, al quale vengono attribuiti in base ai millesimi 18.000 euro di detrazione fiscale, potrà iniziare a detrarre la prima rata (di dieci) pari a 1.800 euro nella dichiarazione dei redditi che dovrà presentare nell'anno 2021.

5. Adempimenti dei soggetti beneficiari

5.1. Adempimenti dei soggetti IRPEF non titolari di reddito di impresa

Il già citato comma 219 prevede espressamente che le spese siano “documentate” dal contribuente; il comma 223 del medesimo art. 1 della Legge di bilancio 2020 stabilisce, inoltre, che si applicano le disposizioni del regolamento di cui al decreto interministeriale 18 febbraio 1998 n. 41 recante le norme di attuazione e le procedure di controllo in materia di detrazioni per le spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-*bis* del TUIR.

Pertanto, i contribuenti che intendono avvalersi del “bonus facciate” sono tenuti a:

- I. 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, le banche e ogni istituto di pagamento autorizzato, applicano – all'atto dell'accredito dei relativi pagamenti – la ritenuta d'acconto attualmente nella misura dell'8%.
- II. 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. Questo adempimento non è richiesto per gli interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio.
- III. 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.
- IV. Conservare ed esibire a richiesta degli uffici la documentazione relativa agli interventi realizzati (fatture, ricevuta del bonifico, abilitazioni amministrative richieste).
- V. Conservare ed esibire a richiesta degli uffici: la copia della domanda di accatastamento (per gli immobili non ancora censiti); le ricevute di pagamento dei tributi locali sugli immobili (se dovuti); la copia della delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori (per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali) e la tabella millesimale di ripartizione delle spese;

la dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori (nel caso in cui siano effettuati dal detentore dell'immobile, diverso dai familiari conviventi).

Nel caso di **interventi di efficienza energetica** (quelli influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio), i contribuenti sono tenuti ad acquisire e conservare:

- I. L'asseverazione con la quale un tecnico abilitato certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti per ciascuno di essi;
- II. 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.

Infine, deve essere inviata comunicazione all'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori.

5.2. 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, invece, 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. Infatti, l'imputazione degli interventi ammissibili al periodo di imposta di vigenza dell'agevolazione (i.e. 2020) avviene secondo le regole generali di competenza fiscale, previste dall'art. 109 del TUIR, a prescindere dalla circostanza che il soggetto beneficiario applichi tale regola per la determinazione del proprio reddito imponibile ai fini delle imposte sul reddito.

5.3. 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.

6. Cumulabilità

Il comma 221 dell'art. 1 della Legge di bilancio 2020 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. Si tratta, in particolare, delle detrazioni spettanti per interventi di riqualificazione energetica degli edifici e di recupero del patrimonio edilizio, attualmente disciplinate rispettivamente dall'art. 14 e dall'art. 16 del D.L. n. 63/2013.

Si sottolinea che, tuttavia, taluni interventi possono rientrare nell'ambito di applicazione di più delle sopracitate agevolazioni fiscali e, alla luce di questa possibile sovrapposizione, il contribuente può avvalersi – per le medesime spese – di una sola delle predette agevolazioni, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla stessa.

Qualora, però, 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 esclusi dal predetto bonus ma rientranti tra quelli ammessi al c.d. “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.

* * *

Lo studio resta, come di consueto, a disposizione per eventuali, ulteriori, chiarimenti.

<http://www.besassociati.it/circolari/>