

Circolare n°: 07/2020

Oggetto: Bonus facciate 2020

Sommario: La Legge di Bilancio 2020 ha introdotto una nuova detrazione per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna di edifici ubicati in zona A o B o assimilate ai sensi del D.M. del 2 aprile 1968 n. 144.

Contenuto: _____

L'agevolazione consiste in una detrazione dall'imposta lorda, sia per i soggetti IRPEF sia IRES, del 90% delle spese documentate e sostenute nel 2020 a fronte dei predetti interventi.

Con la circolare 2/E dello scorso 14 febbraio l'Agenzia delle Entrate ha fornito alcuni chiarimenti interpretativi, nonché gli adempimenti da osservare per la fruizione del beneficio.

Scopo della presente circolare è quello di delineare la disciplina in oggetto alla luce delle precisazioni fornite nel citato documento di prassi.

Indice: _____

- P.1 ————— SOGGETTI BENEFICIARI
- P.2 ————— INTERVENTI AGEVOLATI
- P.3 ————— AGEVOLAZIONE
- P.4 ————— ADEMPIMENTI

SOGGETTI BENEFICIARI: _____

Possono accedere al beneficio tutti i contribuenti, residenti e non, nel territorio dello Stato, che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati, indipendentemente dalla tipologia di reddito cui sono titolari.

Rientrano pertanto nell'agevolazione:

- **le persone fisiche;**

- **gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale;**
- **le società semplici;**
- **le associazioni tra professionisti;**
- **i soggetti che conseguono reddito d'impresa (esercenti arti e professioni, enti, società di persone, società di capitali);**
- **i familiari del possessore o detentore dell'immobile, ai sensi dell'art. 5 del TUIR, e i conviventi di fatto ai sensi della Legge 766 del 2016, a condizione che sostengano le spese per la realizzazione dei lavori.**

Sono invece esclusi i soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva¹.

Per poter fruire della detrazione è necessario che i soggetti beneficiari:

- possiedano l'immobile oggetto di intervento in qualità di proprietario, nudo proprietario, o titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- oppure detengano l'immobile in base ad un contratto di locazione (anche finanziaria) o di comodato, regolarmente registrato, e siano in possesso del consenso del proprietario all'esecuzione dei lavori;
- siano muniti di titolo abilitativo, ove previsto, riportante la data di inizio dei lavori, ovvero in alternativa, di una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

Per i familiari del possessore o detentore dell'immobile è sufficiente una dichiarazione sostitutiva di atto notorio in base alla quale attestino di essere familiari conviventi.

INTERVENTI AGEVOLATI:

Possono fruire della detrazione solo le spese sostenute per interventi finalizzati al recupero o restauro della **"facciata esterna"**, realizzati su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli

¹ Per i soggetti forfetari di cui all'articolo 1 commi 54 a 89 Legge 23 dicembre 2014 n. 190 e s.m. è ammesso comunque il beneficio qualora possiedano altri redditi che concorrono alla formazione del reddito complessivo.

strumentali, ubicati in zona A o B ai sensi del D.M 2 aprile 1968 n. 1444 o in zone assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali².

Non rientrano invece le spese per i lavori effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile né per gli interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione.

Gli interventi devono essere realizzati esclusivamente sulle «**strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi**». In particolare, la detrazione riguarda:

- gli interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata;
- gli interventi sulle strutture opache della facciata influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio;
- gli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura, su balconi, ornamenti o fregi.
- le spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (spese per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, il rilascio dell'attestato di prestazione energetica);
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori).

² Secondo quanto stabilito dall'articolo 2 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, 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 m³/m²».

INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA

Gli interventi che non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, ma siano anche **influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio**, devono soddisfare inoltre:

- i requisiti indicati nel decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 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.

AGEVOLAZIONE:

Il beneficio consiste in una detrazione dall'imposta lorda **nella misura del 90 per cento della spesa sostenuta**, senza alcun limite minimo o massimo.

La detrazione spetta sia ai soggetti (IRPEF) sia ai soggetti (IRES) e si riferisce alle spese sostenute nel 2020 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 2020. Ai fini dell'imputazione delle spese stesse occorre fare riferimento:

- per le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, e per gli enti non commerciali, al criterio di cassa (data dell'effettivo pagamento);
- per le imprese individuali, per le società e per gli enti commerciali, al criterio di competenza (spese da imputare al periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2020).

Nel caso di lavori effettuati su parti comuni condominiali rileva la data del bonifico effettuato dal condominio, a prescindere dalla data di versamento della rata da parte del singolo condomino.

La detrazione **viene ripartita in 10 quote annuali di pari importo**, a decorrere dalla dichiarazione relativa al periodo d'imposta 2020. In caso di incapienza dell'imposta lorda non sarà possibile usufruirne negli esercizi successivi né richiedere il rimborso.

In virtù della possibile sovrapposizione tra le spese rientrabili nel bonus in esame e quelle relative alla “riqualificazione energetica” di cui al D.L. 63 del 2013 art. 14 o “recupero edilizio” ex art 16 DL 63 del 2013, il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese, di una sola delle predette agevolazioni.

ADEMPIMENTI:

Di seguito si riepiloga il quadro degli adempimenti previsti a carico dei contribuenti. Le regole da seguire sono le medesime, eccezion fatta per le modalità di pagamento:

Soggetti IRPEF	Soggetti IRES
<ul style="list-style-type: none"> 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 gli intermediari finanziari applicano una ritenuta d’acconto nella misura dell’8%. Il contribuente può utilizzare le causali dei bonifici ai fini dell’ecobonus (articolo 16-bis del DPR del 22 Dicembre 1986, n.917) o degli interventi di ristrutturazione edilizia nel caso di influenza dal punto di vista termico (Legge n. 296 del 27 dicembre 2006) 	<ul style="list-style-type: none"> Non sono tenuti ad effettuare il pagamento mediante bonifico in quanto ai fini della spettanza del beneficio si applicano le regole della competenza fiscale ex art. 109 del TUIR.
<ul style="list-style-type: none"> indicazione in dichiarazione dei redditi dei dati catastali identificativi dell’immobile, o in caso di lavori effettuati dal detentore, degli estremi di registrazione dell’atto. <u>In caso di interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% per cento dell’intonaco della superficie disperdente lorda tale adempimento non è richiesto</u> 	<ul style="list-style-type: none"> indicazione in dichiarazione dei redditi dei dati catastali identificativi dell’immobile, o in caso di lavori effettuati dal detentore, degli estremi di registrazione dell’atto. <u>In caso di interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% per cento dell’intonaco della superficie disperdente lorda tale adempimento non è richiesto</u>
<ul style="list-style-type: none"> comunicazione preventiva, se richiesta dalle disposizioni vigenti in materia di sicurezza dei cantieri, della data di avvio dei lavori all’azienda sanitaria locale, mediante raccomandata 	<ul style="list-style-type: none"> comunicazione preventiva, se richiesta dalle disposizioni vigenti in materia di sicurezza dei cantieri, della data di avvio dei lavori all’azienda sanitaria locale, mediante raccomandata
<ul style="list-style-type: none"> conservazione delle abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare ovvero, nel caso in cui la normativa edilizia non preveda alcun titolo abilitativo, una dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà, resa ai sensi dell’articolo 47 del d.P.R. n. 445 del 2000, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la 	<ul style="list-style-type: none"> conservazione delle abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare ovvero, nel caso in cui la normativa edilizia non preveda alcun titolo abilitativo, una dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà, resa ai sensi dell’articolo 47 del d.P.R. n. 445 del 2000, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la

<p>circostanza che gli interventi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa edilizia vigente</p>	<p>circostanza che gli interventi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa edilizia vigente</p>
<ul style="list-style-type: none"> conservazione per gli immobili non ancora censiti, della copia della domanda di accatastamento 	<ul style="list-style-type: none"> conservazione per gli immobili non ancora censiti, della copia della domanda di accatastamento
<ul style="list-style-type: none"> conservazione delle ricevute di pagamento dei tributi locali sugli immobili oggetto di intervento (se dovuti) 	<ul style="list-style-type: none"> conservazione delle ricevute di pagamento dei tributi locali sugli immobili oggetto di intervento (se dovuti)
<ul style="list-style-type: none"> conservazione, in caso di lavori condominiali, della delibera di approvazione assembleare e tabella millesimale di ripartizione 	<ul style="list-style-type: none"> conservazione, in caso di lavori condominiali, della delibera di approvazione assembleare e tabella millesimale di ripartizione
<ul style="list-style-type: none"> dichiarazione di assenso del proprietario in caso di lavori effettuati dal detentore 	<ul style="list-style-type: none"> dichiarazione di assenso del proprietario in caso di lavori effettuati dal detentore

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** in aggiunta agli adempimenti sopra elencati, 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;
- successivamente all'esecuzione degli interventi, 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.

Entro il termine di 90 giorni dalla fine dei lavori, dovrà essere inviata in via telematica all'ENEA la scheda riepilogativa degli interventi realizzati, secondo le modalità stabilite in apposita sezione del sito dell'ENEA relativa al "bonus facciate".

Segnaliamo ai Clienti interessati di verificare preventivamente con un tecnico di fiducia sia l'ubicazione degli edifici (zona A, B o assimilate) sia l'appropriatezza degli interventi da realizzare ai fini della spettanza del beneficio.

Restiamo a disposizione per informazioni, chiarimenti e assistenza.

Cordiali saluti

Studio Brunello e Partner

Dr. Fabio Pavan