



Igino Sorbino
Dottore Commercialista
Revisore Contabile
igino@studiosorbino.com
<http://www.studiosorbino.com>

News per i Clienti dello Studio del 11 Marzo 2020

Ai gentili clienti e Loro Sedi

Bonus facciate: il punto

Con **circolare n. 2/E del 14.02.2020** l'Agenzia delle Entrate ha fornito alcune importanti precisazioni relativamente alla **detrazione riconosciuta, per il solo 2020, per il rifacimento delle facciate**. L'incentivo, come noto, consiste nella **detrazione IRPEF/IRES pari al 90% delle spese sostenute**, senza limite massimo di spesa, ed è stato introdotto dall'articolo 1, commi da 219 a 223 della legge n. 160 del 27.12.2019. La circolare ha chiarito che **l'agevolazione spetta con riferimento ai lavori finalizzati al recupero o al restauro della facciata esterna** di edifici esistenti, parti di edifici esistenti o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali, purché ubicati in zona A e B del DM n. 1444/1968. L'agevolazione spetta per i **lavori svolti sulle strutture opache, balconi, ornamenti e fregi**, quindi sull'involucro esterno e visibile dell'immobile. A titolo esemplificativo, **possono beneficiare dell'incentivo lavori sulle grondaie, pluviali, parapetti, cornicioni e parti impiantistiche che insistono sulla facciata** (comprese perizie, sopralluoghi, rilascio APE, ponteggi e materiali rimossi per eseguire i lavori). **Non possono beneficiare dell'agevolazione invece le superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, fatta eccezione per quelli visibili dalla strada**. L'agevolazione spetta a **tutti i contribuenti, residenti e non, titolari di diritto di proprietà, nuda proprietà o altro diritto reale di godimento sull'immobile**. Viene prevista la possibilità di beneficiare dell'agevolazione anche in caso di contratto di locazione o comodato, regolarmente registrato su base di consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario. I pagamenti devono essere effettuati con **bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario e il numero di partita IVA o CF del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato**. Viene inoltre precisato che per gli interventi che **influiscono dal punto di vista termico o che interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva** si applicano anche le stesse procedure e adempimenti previsti dal Decreto 19.02.2007 e che deve essere inviata la comunicazione ad ENEA.

Premessa

Con **circolare n. 2/E del 14.02.2020** l'Agenzia delle Entrate ha fornito precisazioni in relazione all'applicazione del nuovo incentivo previsto, per il 2020, sulle spese sostenute per il rifacimento delle facciate degli edifici.

Con il provvedimento di prassi, l'Agenzia ha fornito precisazioni sia in relazione **all'ambito soggettivo di applicazione** (inclusendo anche inquilini e comodatari qualora sussistano specifiche condizioni) e quello **oggettivo**, indicando le **tipologie di lavori che possono essere interessate dal beneficio**. Nel dettaglio, ha precisato che **possono essere inclusi i lavori su grondaie, pluviali, parti impiantistiche che insistono sulla facciata, mentre restano esclusi cortili, chiostri e spazi non visibili dalla strada**.

Il beneficio introdotto dall'articolo 1, commi da 219 a 223 della legge n. 160 del 27.12.2019 **ammonta al 90% delle spese sostenute, senza un massimale di spesa** (contrariamente a quanto previsto da agevolazioni analoghe).

Di seguito illustriamo, nel dettaglio, la disciplina dell'istituto ed i chiarimenti forniti dalla circolare n. 2/E/2020.

AGEVOLAZIONE IN BREVE	
Ambito soggettivo	Tutti i soggetti IRPEF / IRES titolari di diritto di proprietà, nuda proprietà o diritto reale. Sono compresi anche comodatari e conduttori se le spese sono specificamente autorizzate dal proprietario.
Ambito oggettivo	Tutti i lavori svolti sulle strutture opache esterne, su fregi, parapetti, balconi ecc.
Beneficio	Detrazione del 90% sulle spese sostenute nel 2020, suddivisa in 10 rate di pari importo. Non viene previsto un massimale di spesa.

Normativa

Con l'articolo 1 della legge n. 160/2019, il legislatore ha introdotto un nuovo incentivo *"per le spese documentate, sostenute nell'anno 2020, relative agli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444"*. L'incentivo consiste, ai sensi del comma 219, in una *"detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento"*.

Il successivo comma 220 stabilisce che, *"nell'ipotesi in cui i lavori di rifacimento della facciata, ove non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, gli interventi devono soddisfare i requisiti di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015"* e, con riguardo ai valori di trasmittanza termica, i requisiti di cui alla tabella 2 dell'allegato B al decreto del Ministro dello sviluppo economico 11.03.2008.

Il comma 221 stabilisce che *"sono ammessi al beneficio di cui ai commi da 219 a 224 esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi"*, mentre il successivo comma 222 stabilisce che la detrazione è **ripartita in dieci quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.**

Il comma 223, infine, stabilisce che *"si applicano le disposizioni del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 18 febbraio 1998, n. 41"*.

Ambito soggettivo

Secondo quanto precisato dall'Agenzia delle Entrate, **la detrazione riguarda tutti i contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato, che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati, a prescindere dalla tipologia di reddito di cui essi siano titolari.**

OSSERVA

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 dalla possibilità di fruire del "bonus facciate", i soggetti titolari esclusivamente di redditi derivanti dall'esercizio di attività d'impresa o di arti o professioni che aderiscono al regime forfetario poiché il loro reddito è assoggettato ad imposta sostitutiva.

Rientrano nel campo soggettivo di applicazione della nuova disposizione:

- 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 e i soggetti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali).

Ai fini della detrazione, i soggetti beneficiari devono **possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo**, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio.

OSSERVA

La data di inizio dei lavori deve risultare dai titoli abilitativi, se previsti, ovvero da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

Nel dettaglio, coloro che intendono beneficiare della detrazione devono possedere l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie), oppure **detenere l'immobile 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.** La mancanza di un titolo di detenzione

dell'immobile risultante 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.

Sono ammessi a fruire della detrazione anche i **familiari del possessore** o del **detentore** dell'immobile, individuati ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del TUIR nonché i **conviventi di fatto**, sempreché **sostengano le spese per la realizzazione dei lavori**. Le condizioni per la fruizione, in tali casi, sono le seguenti:

CONDIZIONI FRUIZIONE – FAMILIARI E CONVIVENTI

I	Siano conviventi con il possessore o 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.
II	Le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicitarsi la convivenza.

Hanno inoltre diritto alla detrazione anche:

- il **promissario acquirente dell'immobile oggetto di intervento immesso nel possesso**, a condizione che sia stato stipulato un contratto preliminare di vendita dell'immobile regolarmente registrato;
- **chi esegue i lavori in proprio limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati.**

Ambito oggettivo

Con riferimento all'ambito oggettivo di applicazione, la detrazione si applica 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 o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, **compresi quelli strumentali**.

OSSERVA

L'agevolazione 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"**.

Tanto premesso, la detrazione spetta a condizione che gli edifici oggetto degli interventi siano ubicati in zona A o B ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

ZONE A CUI SI APPLICA IL BONUS FACCIATE (DM 1444/1968)

Zona A	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
Zona B	parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A

Attenzione! 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.

Ai fini del riconoscimento del "bonus facciate", gli interventi devono essere finalizzati al "recupero o restauro" della facciata esterna e devono essere realizzati esclusivamente sulle <<**strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi**>>. In particolare, la detrazione spetta per:

TIPOLOGIA DI LAVORI AMMESSI	
I	Interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata
II	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
III	Interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura, su balconi, ornamenti o fregi

L'agevolazione, pertanto, riguarda gli interventi effettuati sull'**involucro esterno visibile** dell'edificio, vale a dire sia sulla **parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile** (intero perimetro esterno). La detrazione non spetta, invece, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

Tali interventi comprendono, a titolo esemplificativo:

1. il consolidamento, il ripristino, il **miglioramento delle caratteristiche termiche anche in assenza dell'impianto di riscaldamento e il rinnovo degli elementi costitutivi della facciata esterna dell'edificio**, costituenti esclusivamente la struttura opaca verticale, nonché la mera pulitura e tinteggiatura della superficie;
2. il consolidamento, il ripristino, inclusa la mera **pulitura e tinteggiatura** della superficie, o il **rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, degli ornamenti e dei fregi**;
3. lavori **riconducibili al decoro urbano quali quelli riferiti alle grondaie, ai pluviali, ai parapetti, ai cornicioni e alla sistemazione di tutte le parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata.**

OSSERVA

Devono, invece, considerarsi escluse le spese sostenute per gli interventi sulle **superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico, nonché le spese**

sostenute per la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli.

La detrazione, inoltre, spetta anche per:

- le spese sostenute per l'acquisto dei materiali, **la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori** (ad esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, il rilascio dell'attestato di prestazione energetica);
- **gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi** (ad esempio, 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)

Il beneficio

Diversamente a quanto previsto per altre forme di incentivo di carattere analogo, la detrazione spettante sul rifacimento delle facciate **non prevede un limite massimo di detrazione**. La detrazione, pertanto, **spetta nella misura del 90 per cento calcolata sull'intera spesa sostenuta ed effettivamente rimasta a carico**.

OSSERVA

Resta fermo il potere dell'amministrazione, nell'ambito dell'attività di controllo, di verificare la congruità tra il costo delle spese sostenute oggetto di detrazione e il valore dei relativi interventi eseguiti.

La detrazione dall'imposta lorda può essere fatta valere ai fini sia dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) che dell'imposta sul reddito delle società (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, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che:

- per le **persone fisiche**, compresi gli esercenti arti e professioni, e per gli enti non commerciali, al **criterio di cassa** e, quindi, alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono. Ad esempio, un intervento ammissibile iniziato a luglio 2019, con pagamenti effettuati sia nel 2019 che nel 2020, consentirà la fruizione del "bonus facciate" solo con riferimento alle spese sostenute nel 2020;
- per le imprese individuali, per le società e per 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 dal**

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

OSSERVA

La detrazione spetta sulle spese effettivamente sostenute e rimaste a carico del contribuente. Si considerano rimaste a carico le spese rimborsate per effetto di contributi che hanno concorso a formare il reddito in capo al contribuente.

Adempimenti

Rispetto agli adempimenti, l'Agenzia ha innanzitutto chiarito che 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 **devono soddisfare i requisiti del decreto "requisiti minimi" e, con riguardo ai valori di trasmittanza termica, quelli di cui alla tabella 2 dell'allegato B al decreto 11 marzo 2008.**

In tali ipotesi, è espressamente previsto che, ai fini delle verifiche e dei controlli, si applicano le disposizioni che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. ecobonus).

Vengono inoltre date le seguenti specifiche indicazioni con riferimento alle singole tipologie di contribuenti interessati dalla detrazione.

SOGGETTI IRPEF NON TITOLARI DI REDDITO D'IMPRESA

Coloro che intendono avvalersi del "bonus facciate" sono tenuti a:

ADEMPIMENTI

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, Poste Italiane SPA nonché gli istituti di pagamento - autorizzati in base alle disposizioni di cui al decreto legislativo n. 11 del 2010 e al decreto legislativo n. 385 del 1993 (TUB) a prestare servizi di pagamento - applicano, all'atto dell'accredito dei relativi pagamenti, la ritenuta d'acconto (attualmente nella misura dell'8 per cento) di cui all'articolo 25 del decreto legge n. 78 del 2010; a tal fine possono essere utilizzati i bonifici predisposti dagli istituti di pagamento ai fini dell'ecobonus ovvero della detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.
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. Tale adempimento non è richiesto 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.
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, previa richiesta degli uffici, le fatture comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi e la ricevuta del bonifico di pagamento.
V	Conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici, le 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 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.
VI	Conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici, per gli immobili non ancora censiti, copia della domanda di accatastamento.
VII	Conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici le ricevute di pagamento dei tributi locali sugli immobili, se dovuti.
VIII	Conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici copia della delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori, per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali, e tabella millesimale di ripartizione delle spese.
IX	In caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi, dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori.

OSSERVA

Tenuto conto che per gli **interventi influenti dal punto di vista tecnico o che interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio**, si applicano le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti dal citato decreto 19 febbraio 2007, nel caso in cui siano effettuati i predetti interventi, in aggiunta agli adempimenti sopra elencati, i contribuenti devono acquisire e conservare:

1. **l'asseverazione** con la quale un tecnico abilitato certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti per ciascuno di essi. L'asseverazione redatta dal tecnico abilitato può essere sostituita con quella resa dal direttore dei lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate;
2. 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 90 giorni dalla fine dei lavori, infine, deve essere inviata, esclusivamente in via telematica all'ENEA tramite il sito <https://detrazionifiscali.enea.it/>, la scheda descrittiva relativa agli interventi realizzati in cui vanno riportati: i dati identificativi dell'edificio e del soggetto che ha sostenuto le spese; la tipologia dell'intervento eseguito; il risparmio annuo di energia che ne è conseguito; il costo dell'intervento comprensivo delle spese professionali; l'importo utilizzato per il calcolo della detrazione.

SOGGETTI TITOLARI DI REDDITO D'IMPRESA

I soggetti titolari di reddito d'impresa che intendono avvalersi del "bonus facciate" **devono effettuare gli adempimenti indicati nella tabella soprastante.**

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.

L'imputazione degli interventi ammissibili al periodo di imposta di vigenza dell'agevolazione avviene secondo le regole generali di competenza fiscale, previste dall'articolo 109 del TUIR che contiene un criterio generale, applicabile a tutte le categorie di costo rientranti nel "bonus facciate", a prescindere dalla circostanza che il soggetto beneficiario applichi tale regola per la determinazione del proprio reddito imponibile ai fini delle imposte sul reddito.

LAVORI SVOLTI DAI CONDOMINI SU PARTI COMUNI

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.**

In tal caso, anche ai fini del "bonus facciate", l'amministratore rilascia, in caso di effettivo pagamento delle spese da parte del condomino, una **certificazione delle somme corrisposte dal condomino, attestando, altresì, di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge.** L'amministratore deve, inoltre, conservare la documentazione originale, al fine di esibirla a richiesta degli Uffici.

*Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.
Cordiali saluti*