



Ufficio Tributario

IL BONUS FACCIATE: INDICAZIONI OPERATIVE

1.1	INTRODUZIONE.....	1
1.2	COSA È.....	2
1.3	I SOGGETTI AMMESSI.....	2
1.4	TIPOLOGIE DI INTERVENTI AMMESSI.....	3
1.5	ADEMPIMENTI.....	4

1.1 INTRODUZIONE

Il **“bonus facciate”** è la nuova “agevolazione” introdotta e disciplinata dalla Legge n.160 del 27 dicembre 2019 all’art. 1 comm. 219 – 224.

La *ratio* sottostante la norma è quella di incentivare gli interventi edilizi finalizzati al decoro urbano e, oltretutto, rivolti a conservare gli edifici nel rispetto degli elementi tipici dello stesso in conformità alle regole urbanistiche del comune di riferimento.

A tal proposito il 14.02.2020, l’Agenzia delle Entrate ha pubblicato la **circolare 2/E/2020** con la quale vengono fornite **le indicazioni operative** riguardanti il nuovo bonus che ricalcano in larga parte quelle già previste per gli altri “bonus edilizi”, fornendo però indicazioni utili soprattutto sugli **interventi agevolabili**.

1.2 COSA È

L'agevolazione fiscale consiste in una **detrazione dall'imposta lorda** (IRPEF o IRES):

- da ripartire in **10 quote annuali costanti** e di pari importo fino a concorrenza dell'imposta lorda;
- **pari al 90% delle spese documentate sostenute nell'anno 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;

concessa quando si eseguono **interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, anche strumentali.**

Non sono **previsti limiti massimi di spesa.**

1.3 I SOGGETTI AMMESSI

Sono ammessi all'agevolazione:

- I contribuenti persone fisiche che producono qualsiasi tipologia di reddito anche esercenti arti e professioni (la detrazione non può essere utilizzata da chi possiede esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o a imposta sostitutiva, ad es. regimi forfetari, minimi, etc.);
- Enti non commerciali pubblici o privati;
- Le società;
- Le associazioni tra professionisti;

Per usufruire dell'agevolazione, i beneficiari devono al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese:

- possedere l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento sull'immobile (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- detenere l'immobile in base a 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.

1.4 TIPOLOGIE DI INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse le spese relative a interventi finalizzati al **recupero o restauro della facciata esterna** di edifici esistenti di qualsiasi categoria catastale, **compresi quelli strumentali**.

In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nell'agevolazione rientrano gli interventi:

- di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata;
- su balconi, ornamenti o fregi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura;
- 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.

È possibile portare in detrazione anche:

- le spese per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse;
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi;

L'agevolazione riguarda, nella pratica, tutti i lavori visibili effettuati sulla parte esterna dell'edificio.

Il bonus non spetta, invece, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, se non visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

Ai fini del riconoscimento dell'agevolazione risulta necessario che gli edifici siano ubicati nelle zone A o B (decreto del ministro dei Lavori pubblici n. 1444 del 1968) o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

Nello specifico, ad esempio, la zona A *“comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi”*.

N.B. I lavori di rifacimento della facciata, non di sola pulitura o tinteggiatura esterna, che influiscono anche dal punto di vista termico (**efficienza energetica**) o interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono soddisfare ulteriori specifici requisiti per essere ammessi al bonus.

1.5 ADEMPIMENTI

Per avere accesso alla detrazione del 90% occorre genericamente:

- **effettuare il pagamento mediante bonifico bancario o postale** (è possibile utilizzare i bonifici già predisposti per la detrazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio e riqualificazione energetica) dal quale risulti:
 - la causale del versamento;
 - il codice fiscale del beneficiario della detrazione;
 - il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale è effettuato il bonifico (ditta o professionista che ha effettuato i lavori);

I titolari di reddito di impresa non hanno l'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico, in quanto il momento dell'effettivo pagamento della spesa non assume rilevanza per la determinazione del reddito d'impresa.

- **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 per la detrazione;
- **comunicare preventivamente la data di inizio dei lavori** all'ASL competente, mediante raccomandata, quando obbligatoria;
- conservare ed esibire a richiesta degli uffici:
 - le fatture relative alle spese effettivamente sostenute per gli interventi;
 - la ricevuta del bonifico di pagamento;
 - le abilitazioni amministrative in relazione alla tipologia di lavori da realizzare o, nel caso in cui la normativa edilizia non preveda alcun titolo abilitativo, una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;
 - la copia della domanda di accatastamento, per gli immobili non ancora censiti;
 - le ricevute di pagamento dei tributi locali sugli immobili, se dovuti.

Solo per gli interventi di efficienza energetica sono ulteriormente richiesti:

- **l'asseverazione** di un tecnico abilitato sulla corrispondenza dei lavori fatti con i requisiti tecnici richiesti dalla norma;
- **l'attestato di prestazione energetica (APE);**
- **La comunicazione all'Enea.**