

Consulenza immobiliare n. 24/2020

Bonus facciate e i chiarimenti della circolare n. 2/E/2020

di Sandro Cerato – dottore commercialista e pubblicista

Premessa

Con la recente [circolare n. 2/E/2020](#), l'Agenzia delle entrate ha illustrato l'agevolazione introdotta con la Legge di Bilancio 2020 e consistente nella possibilità di detrarre dall'imposta lorda una somma pari al 90% delle spese documentate e sostenute nell'anno 2020 per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B, ai sensi del D.M. 1444/1968 (c.d. "bonus facciate").

La *ratio* dell'agevolazione è sostanzialmente quella di incentivare gli interventi edilizi, finalizzati al decoro urbano, rivolti a conservare l'organismo edilizio, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, in conformità allo strumento urbanistico generale e ai relativi piani attuativi, favorendo altresì interventi di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici.

Ambito soggettivo di applicazione

Sotto il profilo soggettivo, 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: trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, la stessa non può essere utilizzata dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o a imposta sostitutiva¹. Non possono, quindi, beneficiare 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 di cui all'articolo 1, commi da 54 a 89, L. 190/2014, poiché il loro reddito (determinato forfetariamente) è assoggettato a imposta sostitutiva".

¹ Diversamente, potranno utilizzare il "bonus facciate" (in diminuzione dalla corrispondente imposta lorda) i soggetti titolari di redditi assoggettati a tassazione separata o a imposta sostitutiva che possiedono anche redditi che concorrono alla formazione del reddito complessivo.

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

Detenzione e possesso degli immobili

Ai fini della detrazione in esame è necessario che, al momento di avvio dei lavori – o al momento del sostenimento delle spese (se antecedente all'avvio delle opere) – il soggetto beneficiario dell'agevolazione possieda o detenga l'immobile oggetto dell'intervento in base a un titolo idoneo. In particolare, il soggetto che intende beneficiare della detrazione deve:

- possedere l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento (ad esempio usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- detenere l'immobile in base a un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato.

La [circolare n. 2/E/2020](#) precisa che:

“al fine di garantire la necessaria certezza ai rapporti tributari, 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”.

Ne consegue che, anche il titolo di detenzione dell'immobile (locazione o comodato) deve risultare da un atto registrato alla data di inizio lavori, oppure alla data del pagamento delle spese (se i lavori non sono ancora iniziati), ma si è comunque provveduto a effettuare il pagamento (ad esempio a titolo di acconto).

Familiare convivente e conviventi *more uxorio*

Possono altresì beneficiare della detrazione in esame, sempreché sostengano le spese per la realizzazione dei lavori, anche i familiari del possessore o del detentore dell'immobile (quali il coniuge, il componente dell'unione civile di cui alla L. 76/2016, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il

secondo grado), nonché i conviventi di fatto, ai sensi della predetta L. 76/2016. Per tali soggetti, la detrazione compete a condizione che:

- il rapporto di convivenza con il possessore o detentore dell'immobile (oggetto dell'intervento agevolato) sussista già alla data di inizio dei lavori o, al più tardi, al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione (se antecedente all'avvio dei lavori);
- le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicitarsi la convivenza.

In virtù di quanto appena esposto, consegue che la detrazione del 90% non può essere invocata dal 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;
- non appartengono all'ambito "privatistico", quali gli immobili strumentali all'attività d'impresa, arte o professione.

Inoltre, viene espressamente chiarito che, per fruire del "bonus facciate" non è necessario che i familiari abbiano sottoscritto un contratto di comodato, ma è sufficiente che questi attestino, mediante una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, di essere familiari conviventi del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento agevolato.

Promissario acquirente e lavori in economia

Oltre ai suddetti soggetti, hanno altresì diritto alla detrazione in argomento:

- 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;
- coloro che eseguono i lavori in proprio, limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati per l'intervento agevolato (ad esempio il costo di acquisto della pittura utilizzata per tinteggiare la facciata).

Ambito oggettivo di applicazione: interventi ammessi

Sotto il profilo oggettivo, la detrazione è ammessa a fronte del sostenimento delle spese relative a 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 non spetta, quindi, per gli interventi:

- effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile;
- realizzati mediante demolizione e ricostruzione, ivi compresi quelli con la stessa volumetria dell'edificio preesistente inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" di cui all'[articolo 3](#), comma 1, lettera d), D.P.R. 380/2001.

Ubicazione dell'immobile oggetto di intervento

La detrazione del 90% spetta a condizione che gli edifici oggetto degli interventi agevolati siano ubicati in zona A o B ai sensi del D.M. 1444/1968, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. Sono conseguentemente escluse dalla detrazione in commento le zone omogenee C, D, E e F (come definite dal D.M. 1444/1968).

Zone omogenee	Definizione D.M. 1444/1968	Bonus facciate
Zona 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	Sì
Zona B	Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A). Si considerano parzialmente edificate le zone che presentano contemporaneamente i seguenti requisiti: - la superficie coperta degli edifici esistenti non inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona - la densità territoriale sia superiore a 1,5 m ³ /m ²	Sì
Zona C	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	No
Zona D	Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o a essi assimilati	No
Zona E	Le parti del territorio destinate a usi agricoli. Sono escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C	No
Zona F	Le parti del territorio destinate a attrezzature e impianti di interesse generale	No

Come chiarito dalla [circolare n. 2/E/2020](#), l'assimilazione alle predette zone A o B della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti.

Interventi agevolati

Ai fini del riconoscimento del “bonus facciate”, gli interventi devono essere:

- finalizzati al “recupero o restauro” della facciata esterna; e
- realizzati esclusivamente sulle “strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi”.

Come confermato dalla circolare n. 2/E/2020, gli interventi che possono beneficiare dell’agevolazione devono essere eseguiti sull’involucro esterno visibile dell’edificio, sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell’edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno a prescindere delle esposizioni – nord, sud, ovest ed est). Diversamente, sono esclusi dal “bonus facciate”, gli interventi effettuati sulle facciate interne dell’edificio, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo a uso pubblico.

In particolare, la detrazione in argomento spetta per:

- gli interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna effettuati sulle strutture opache della facciata;
- gli interventi sulle strutture opache della facciata influenti dal punto di vista termico o che interessano oltre il 10% dell’intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell’edificio;
- gli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura, su balconi, ornamenti o fregi.

Esempi di spese agevolabili

Tali interventi comprendono, a titolo esemplificativo:

- il consolidamento, il ripristino, il miglioramento delle caratteristiche termiche anche in assenza dell’impianto di riscaldamento;
- il rinnovo degli elementi costitutivi della facciata esterna dell’edificio, costituenti esclusivamente la struttura opaca verticale, nonché la mera pulitura e tinteggiatura della superficie;
- 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;
- i 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.

Sono, invece, escluse dal perimetro dell’agevolazione:

- 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 a uso pubblico;

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

Ulteriori spese agevolate

La detrazione del 90% spetta altresì con riguardo:

- alle spese sostenute per l'acquisto dei materiali (in presenza di lavori eseguiti in economia);
- alle spese per 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);
- ad altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi quali, ad esempio:
 - le spese relative all'installazione di ponteggi allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori;
 - l'Iva (qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione);
 - l'imposta di bollo;
 - i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi;
 - la tassa per l'occupazione del suolo pubblico (Tosap) pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori.

Interventi di efficienza energetica

I lavori di rifacimento della facciata (che non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna) possono riguardare interventi influenti dal punto di vista termico, ovvero possono interessare oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio. In tal caso, affinché spetti la detrazione, gli interventi in parola devono rispettare:

- i requisiti minimi di cui al D.M. 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 di cui alla Tabella 2 dell'[Allegato B](#) al D.M. 11 marzo 2008.

Modalità di calcolo della superficie del 10% dell'intonaco

Ai fini della individuazione delle opere agevolabili e per la spettanza della detrazione, il calcolo della percentuale (prevista nella misura del 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio) deve essere determinato tenuto conto del totale della superficie complessiva disperdente (pareti verticali, pavimenti, tetti, infissi) confinante con l'esterno, vani freddi o terreno.

Nella particolare ipotesi in cui le parti della facciata sono rivestite in piastrelle o altri materiali che non rendono possibile realizzare interventi influenti dal punto di vista termico (se non mutando completamente l'aspetto dell'edificio), per verificare il superamento del limite del 10% occorre fare riferimento al rapporto risultante tra:

- la restante superficie della facciata interessata dall'intervento; e
- la superficie totale lorda complessiva della superficie disperdente.

Edifici esclusi dai requisiti minimi di efficienza energetica

È giusto il caso di precisare che, i requisiti minimi previsti dai D.M. 26 giugno 2015 e D.M 11 marzo 2008 non si applicano alle seguenti tipologie di edifici e fabbricati:

- edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'[articolo 136](#), comma 1, lettere b) e c), D.Lgs. 42/2004, soltanto nel caso in cui, previo giudizio dell'Autorità competente al rilascio dell'autorizzazione ai sensi del D.Lgs. 42/2004, il rispetto delle prescrizioni implichi un'alterazione sostanziale del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai profili storici, artistici e paesaggistici;
- edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione;
- fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 m²;
- edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'[articolo 3](#), D.P.R. 412/1993, il cui utilizzo *standard* non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione (ad esempio *box*, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi)²;
- edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose.

² Con riguardo ai fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 m², l'esclusione non riguarda le porzioni eventualmente adibite a uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica).

Per gli interventi di efficienza energetica sulle facciate, ai fini delle verifiche e dei controlli, si applicano le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti in materia di detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici, di cui all'articolo 1, comma [344](#) – [349](#), L. 296/2006 e [articolo 14](#), D.L. 63/2013 (c.d. "ecobonus").

Detrazione spettante

Posto che per la detrazione in esame non è stato stabilito né un limite massimo di detrazione, né un limite massimo di spesa ammissibile, consegue che la detrazione spetti nella misura del 90% da applicarsi sull'intera spesa sostenuta ed effettivamente rimasta a carico³.

Nella [circolare n. 2/E/2020](#) viene chiarito che la detrazione dall'imposta lorda può essere fatta valere sia ai fini Irpef sia ai fini Ires e si riferisce alle spese sostenute nel 2020⁴.

La detrazione in commento spetta per le spese effettivamente sostenute e rimaste a carico del contribuente. Conseguentemente, la detrazione in esame non compete se le spese sono rimborsate e il rimborso non ha concorso al reddito, sicché eventuali contributi ricevuti dal contribuente dovranno:

- essere sottratti dall'ammontare su cui applicare la detrazione del 90%; e
- essere assoggettati a tassazione separata ai sensi dell'[articolo 17](#), comma 1, lettera n-bis), Tuir⁵.

Diversamente, devono considerarsi spese rimaste a carico del contribuente (e in quanto tali ammissibili all'agevolazione) quelle rimborsate per effetto di contributi che hanno concorso a formare il reddito in capo al contribuente.

Criteri di imputazione delle spese e modalità di pagamento delle stesse

Un importante chiarimento contenuto nella [circolare n. 2/E/2020](#) è quello secondo cui, ai fini dell'imputazione delle spese agevolabili, occorre fare riferimento:

³ Tuttavia, nell'ambito dell'attività di controllo, l'Agenzia delle entrate potrà verificare la congruità tra il costo delle spese sostenute oggetto di detrazione e il valore dei relativi interventi eseguiti.

⁴ Per i soggetti con periodo d'imposta non coincidente con l'anno solare occorre fare riferimento alle spese sostenute nel periodo d'imposta in corso alla data del 31 dicembre 2020.

⁵ Nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui i contributi sono percepiti, il contribuente dovrà indicare nel quadro RM del modello Redditi PF la parte della somma rimborsata per la quale negli anni precedenti si è beneficiato della detrazione. A partire dal medesimo anno, il contribuente dovrà ridurre la rata della detrazione fiscale indicata nel quadro RP, determinata scomputando dall'ammontare delle spese agevolate l'importo dei contributi.

- per le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, e per gli enti non commerciali, al criterio di cassa, vale a dire alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono⁶;
- per le imprese individuali, per le società e per gli enti commerciali, al criterio di competenza di cui all'[articolo 109](#), 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*”.

La [circolare n. 2/E/2020](#) precisa che, ai fini delle modalità di determinazione del reddito di impresa, non rilevano i diversi criteri di qualificazione, imputazione temporale e classificazione in bilancio previsti per i soggetti:

- che redigono il bilancio in base ai Principi contabili internazionali, anche nella formulazione derivante dalla procedura prevista dall'[articolo 4](#), comma 7-ter, D.Lgs. 38/2005;
- diversi dalle micro imprese di cui all'[articolo 2435-ter](#), cod. civ., che redigono il bilancio in conformità alle disposizioni del codice civile.

In forza al citato principio di competenza, sono ammesse alla detrazione in discorso le 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.

Modalità di pagamento delle spese

I contribuenti persone fisiche che intendono avvalersi del “*bonus facciate*” sono tenuti a disporre il pagamento delle spese agevolabili 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.

Su tali bonifici, le banche, Poste Italiane Spa nonché gli istituti di pagamento (autorizzati a prestare servizi di pagamento a norma del D.Lgs. 11/2010 e del D.Lgs. 385/1993) saranno tenuti ad applicare, all'atto dell'accredito dei relativi pagamenti, la ritenuta d'acconto (attualmente nella misura dell'8%) di cui all'[articolo 25](#), D.L. 78/2010⁷.

⁶ Così, per esempio, un intervento ammissibile iniziato a luglio 2019, con pagamenti effettuati sia nel 2019 sia nel 2020, potranno beneficiare del “*bonus facciate*” soltanto le spese sostenute nel 2020.

⁷ 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.

Diversamente, ai soggetti titolari di reddito d'impresa – siano essi soggetti Irpef o Ires (imprenditori individuali, società di persone commerciali, società di capitali ed enti commerciali) – è riconosciuta la facoltà di disporre il pagamento delle spese, non necessariamente mediante bonifico, ma anche tramite altre modalità (ad esempio assegno bancario o postale).

Interventi su parti comuni degli edifici

Nell'ambito degli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici, ai fini dell'imputazione al periodo d'imposta, rileva la data del bonifico effettuato dal condominio, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino.

Così, ad esempio, nel caso di bonifico eseguito dal condominio nel 2019, le rate versate dal condomino nel 2020, non danno diritto al “*bonus facciate*”. Diversamente, nel caso di bonifico effettuato dal condominio nel 2020, le rate versate dal condomino nel 2019, nel 2020 o nel 2021 (prima della presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al 2020) danno diritto al “*bonus facciate*”.

Adempimenti per l'accesso alla detrazione per tutti i soggetti beneficiari

A norma dell'articolo 1, [comma 223](#), L. 160/2019, al “*bonus facciate*” si applicano le disposizioni attuative contenute del D.M. 41/1998 con riguardo alla detrazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio. Di conseguenza, come confermato anche dalla [circolare n. 2/E/2020](#), per fruire del “*bonus facciate*” sia i soggetti non titolari di reddito d'impresa sia i soggetti titolari di reddito d'impresa (siano essi soggetti Irpef o Ires) dovranno:

- pagare le spese secondo le modalità indicate in precedenza (che differiscono a seconda della tipologia di soggetto beneficiario dell'agevolazione);
- 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 detrazione⁸;
- comunicare preventivamente all'azienda sanitaria locale (Asl) territorialmente competente, mediante raccomandata, la data di inizio dei lavori, sempreché tale comunicazione sia obbligatoria secondo le vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri;

⁸ Tale 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.

- conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici finanziari:
 - le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi; e
 - le ricevute di pagamento (bonifico di pagamento per i soggetti non titolari di reddito d'impresa);
 - le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare;

Nella particolare ipotesi in cui la normativa edilizia non preveda alcun titolo abilitativo, occorrerà conservare ed esibire agli uffici finanziari, una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'[articolo 47](#), D.P.R. 445/2000, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori e attestata la circostanza che gli interventi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, anche se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa edilizia vigente.

- copia della domanda di accatastamento, per gli immobili non ancora censiti;
- le ricevute di pagamento dei tributi locali (ad esempio Imu) sugli immobili, se dovuti;
- 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;
- in caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi, dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori.

Interventi di efficienza energetica: documentazione ulteriore

Per beneficiare del “*bonus facciate*” con riguardo agli interventi di efficienza energetica (vale a dire quelli influenti dal punto di vista termico o che interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio), in aggiunta agli adempimenti indicati nel paragrafo precedente, occorrerà altresì 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 90 giorni dalla fine dei lavori si dovrà, inoltre, inviare, 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;
- i dati del soggetto che ha sostenuto le spese;
- la tipologia dell'intervento eseguito;
- il risparmio annuo di energia che ne è conseguito⁹;
- il costo dell'intervento comprensivo delle spese professionali;
- l'importo utilizzato per il calcolo della detrazione.

È di estrema importanza precisare che la mancata effettuazione dei predetti adempimenti preclude la fruizione del "bonus facciate" ([circolare n. 2/E/2020](#)).

Interventi sulle parti comuni condominiali: documentazione ulteriore

Nel caso in cui gli interventi sulle facciate siano eseguiti sulle parti comuni degli edifici condominiali, gli adempimenti elencati in precedenza devono essere effettuati dall'amministratore di condominio, oppure da uno dei condòmini all'uopo delegato. Anche per il "bonus facciate", l'amministratore del condominio deve:

- indicare i dati del fabbricato nella dichiarazione dei redditi;
- effettuare gli altri adempimenti, analogamente alle detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio o di efficienza energetica sulle parti comuni;
- rilasciare, in caso di effettivo pagamento delle spese da parte del condòmino, una certificazione delle somme corrisposte dal condòmino, attestando, altresì, di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla Legge.

Dalla certificazione rilasciata dall'amministratore devono risultare:

- le generalità e il codice fiscale del condòmino;
- gli elementi identificativi del condominio;
- l'ammontare delle spese sostenute nell'anno di riferimento;
- la quota millesimale imputabile al condòmino.

- conservare la documentazione originale, al fine di esibirla a richiesta degli uffici, individuata dal [provvedimento n. 149646/2011](#).

⁹ Le informazioni contenute nell'attestato di prestazione energetica sono comunicate attraverso la sezione "dati da APE" della scheda descrittiva. L'Enea adegua il portale attualmente in essere e la relativa modulistica per la trasmissione dei dati a cura dei soggetti beneficiari del "bonus facciate".

Ripartizione della detrazione

La detrazione Irpef/Ires del 90% deve essere ripartita in 10 quote annuali costanti (e di pari importo) nell'anno di sostenimento delle spese e nei 9 successivi e spetta fino a concorrenza dell'imposta lorda: in caso di incapacità in ciascun anno/periodo d'imposta, la detrazione si perde, nel senso che non può essere richiesta a rimborso né utilizzata nei periodi d'imposta successivi.

ESEMPIO 1

Si ipotizzi che nel corso del corrente anno un condominio esegua dei lavori di rifacimento della facciata di un palazzo, composto da 10 unità immobiliari di identiche dimensioni, per un ammontare complessivo pari a 36.000 euro.

Il singolo condòmino, al quale vengono attribuiti in base ai millesimi spese agevolabile per l'importo di 3.600 euro, potrà iniziare a beneficiare della prima rata della detrazione, pari a 324 euro (3.600 euro x 90% / 10), nella dichiarazione dei redditi relativa al 2020 da presentarsi nell'anno 2021.

Qualora tutti i singoli condòmini possano usufruire integralmente delle rate della detrazione spettante, la detrazione fiscale complessiva sarà quindi pari a 32.400 euro (90% di 36.000 euro di spese).

In assenza di una specifica norma, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, non è consentito ai beneficiari del c.d. "bonus facciate" di optare per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante o per lo sconto di pari ammontare sul corrispettivo.

Cumulabilità con altre agevolazioni sugli immobili

Per le spese per le quali non si fruisce del "bonus facciate" rimangono applicabili, ove vi siano le condizioni, le agevolazioni previste per gli interventi:

- volti al recupero del patrimonio edilizio, di cui all'[articolo 16-bis](#), Tuir e dell'[articolo 16](#), D.L. 63/2013;
- di riqualificazione energetica degli edifici, di cui all'articolo 1 commi [344](#) - [349](#), L. 296/2006 e [articolo 14](#), D.L. 63/2013.

Al riguardo la [circolare n. 2/E/2020](#) precisa che:

"In considerazione della possibile sovrapposizione degli ambiti oggettivi previsti dalle normative richiamate, il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese, di una sola delle predette agevolazioni, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla stessa. Qualora 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 (facciate confinanti con chiostrine, cavedi, cortili, superfici orizzontali e verticali confinanti con vani freddi e terreno), esclusi dal predetto bonus ma rientranti tra quelli ammessi al cd. “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.

Il “bonus facciate” non è nemmeno cumulabile con la detrazione Irpef del 19% prevista dalla lettera g), [articolo 15](#), comma 1, Tuir in relazione alle spese sostenute per la manutenzione, protezione o restauro degli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

SCHEDA DI SINTESI

Con la recente circolare n. 2/E/2020, l’Agenzia delle entrate ha illustrato l’agevolazione prevista dalla Legge di Bilancio 2020 che ha introdotto la possibilità di detrarre dall’imposta lorda una somma pari al 90% delle spese documentate e sostenute nell’anno 2020 per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B, ai sensi del D.M. 1444/1968 (c.d. “bonus facciate”).



La detrazione riguarda tutti i contribuenti (siano essi soggetti all’Irpef o all’Ires) residenti e non residenti nel territorio dello Stato che sostengono le spese per l’esecuzione degli interventi agevolati, a condizione che, al momento di avvio dei lavori (o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente all’avvio delle opere) possiedano l’immobile oggetto dell’intervento in base a un titolo idoneo (usufrutto, uso, abitazione o diritto di superficie), ovvero detengano lo stesso in forza a un contratto di locazione, anche finanziaria, di comodato, regolarmente registrato (in questi casi, inquilino e comodatario devono ottenere il consenso all’esecuzione dei lavori da parte del proprietario).



La nuova agevolazione si applica per gli interventi eseguiti su edifici esistenti, parti di edifici esistenti, unità immobiliari esistenti, di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali. Diversamente, l’agevolazione non spetta per 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’articolo 3, comma 1, lettera d), D.P.R. 380/2001.



La nuova agevolazione riguarda soltanto gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi. Rientrano, quindi, tra gli interventi agevolati, quelli di sola pulitura e/o di sola tinteggiatura esterna (sono inclusi, quindi, detti interventi di manutenzione ordinaria). Se i lavori di rifacimento della facciata (che non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna) riguardano interventi influenti dal punto di vista termico, o che interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, gli interventi devono soddisfare i requisiti di cui al D.M. 26 giugno 2015 e quelli di cui alla Tabella 2 dell'Allegato B al D.M. 11 marzo 2008, con riguardo ai valori di trasmittanza termica.



Le spese relative agli interventi di rifacimento delle facciate devono essere pagate dai soggetti 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. Diversamente, per i soggetti titolari di reddito d'impresa, siano essi soggetti Irpef o Ires (società di persone o società di capitali), il pagamento delle spese potrà avvenire – non necessariamente mediante bonifico – ma anche tramite altre modalità (ad esempio assegno bancario o postale).



La detrazione Irpef/Ires del 90% deve essere ripartita in 10 quote annuali costanti (e di pari importo) nell'anno di sostenimento delle spese e nei 9 successivi e spetta fino a concorrenza dell'imposta lorda: in caso di incapienza in ciascun anno/periodo d'imposta, la detrazione si perde, nel senso che non può essere richiesta a rimborso né utilizzata nei periodi d'imposta successivi.