

AGEVOLAZIONI

L'Agenzia delle entrate spiega il bonus facciate

di Fabio Garrini



Con la [circolare 2/E/2019](#) l'Agenzia delle entrate ha fornito le indicazioni operative riguardanti il nuovo **“bonus facciate”**; si tratta di una agevolazione che ricalca in larga parte gli altri **bonus edilizi** per quanto riguarda le **modalità** con le quali ottenere l'agevolazione (in termini di adempimenti richiesti, modalità di pagamento della spesa, modalità di fruizione, ecc.), ma vengono fornite utili indicazioni riguardanti soprattutto gli **interventi agevolabili**.

Il bonus facciate

Con la **Legge di bilancio 2020** è stato introdotto un ulteriore bonus fiscale, volto ad incentivare gli interventi sugli immobili, al quale viene attribuita una misura di “recupero fiscale” del costo molto significativa, visto che la detrazione è fissata ad una misura pari al **90% della spesa sostenuta dal contribuente**, beneficio che comunque va ripartito su **10 anni** con **rate di pari importo**.

Peraltro, rispetto alla **detrazione** relativa all'efficientamento energetico degli edifici, in relazione alla quale sono fissati dei limiti massimi alla spesa agevolabile, in questo caso **l'intero costo sostenuto può dare diritto al beneficio fiscale**.

Le spese agevolabili sono quelle relative ad interventi finalizzati a **recuperare la facciata esterna** degli edifici che si trovano nelle **zone urbanistiche A e B** (così come indicate nel D.M. **1444/1968**) o in zone a queste assimilabili in base alla **normativa regionale** e ai **regolamenti edilizi comunali**.

Il bonus compete a tutti i contribuenti che **detengono l'immobile a qualunque titolo**, siano essi proprietari o titolari di altri diritti reali, così come ai familiari **conviventi** di questi (purché si tratti di immobili nei quali si esplichi la convivenza, quindi non locati o concessi in comodato a

terzi); l'agevolazione è riconosciuta anche a chi detiene l'immobile in forza di un altro titolo di utilizzo, come **inquilini e comodatari** (in possesso di contratti registrati e con autorizzazione dei lavori da parte del proprietario dell'immobile).

In merito alla **qualifica soggettiva** di tali soggetti, essi possono essere **persone fisiche** e soggetti equiparati (società semplici ed enti), così come **professionisti** (anche associati) o soggetti titolari di **redditi d'impresa** (persone fisiche, società di persone, società di capitali).

Gli interventi agevolati

Come per ogni bonus edilizio, il tema maggiormente delicato è definire quali sono gli **interventi che conferiscono il diritto ad ottenere il bonus**.

Va notato che, tanto la norma, quanto la circolare, offrono un ventaglio molto ampio di interventi, con il prerequisito che essi **interessino l'esterno dell'immobile** (quindi non solo la **"facciata"** in senso stretto, ma **ogni lato che sia visibile dalla strada pubblica o suolo pubblico**). Al contrario va notato che il bonus non spetta per gli interventi effettuati sulle **facciate interne dell'edificio**, se **non visibili dall'esterno**.

La detrazione spetta per 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 linda complessiva dell'edificio.

Viene precisato che il **bonus** compete per interventi finalizzati al consolidamento, al ripristino e al miglioramento delle **caratteristiche termiche** anche in assenza dell'impianto di riscaldamento e il rinnovo degli elementi costitutivi della facciata esterna dell'edificio, che costituiscono esclusivamente la struttura **opaca verticale**, nonché la sola pulitura e tinteggiatura della superficie. Inoltre sarà possibile agevolare gli interventi di consolidamento, ripristino, compresa la sola pulitura e tinteggiatura della superficie, o il rinnovo degli elementi costitutivi dei **balconi, ornamenti e dei fregi**. Analogamente l'agevolazione compete per 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**.

Da evidenziare che sono **escluse** le spese sostenute per sostituire **vetrate, infissi, portoni e cancelli**.

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 linda complessiva dell'edificio, devono soddisfare sia i **requisiti minimi**

energetici del [**D.M. 26.06.2015**](#), così come i valori limite della **trasmittanza termica delle strutture componenti** l'involucro edilizio ai sensi del [**D.M. 11.03.2008**](#).