

CASI OPERATIVI

Bonus facciate: adempimenti richiesti di EVOLUTION

Seminario di specializzazione

LA GESTIONE FISCALE DEI B&B E CASA VACANZE

[Scopri le sedi in programmazione >](#)

Vorrei realizzare degli interventi che potrebbero beneficiare del bonus facciate. Quali adempimenti devono essere rispettati?

Con riferimento al quesito prospettato, pare utile richiamare i recenti chiarimenti offerti dalla circolare AdE 2/E/2020, dedicata, appunto, all'agevolazione in esame.

Si rende quindi necessario distinguere tre fattispecie:

1. interventi influenti dal punto di vista termico o che interessano oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente linda complessiva dell'edificio (essendo in questo caso necessario rispettare anche le disposizioni che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici, cd. "ecobonus");
2. altri interventi rilevanti ai fini del bonus facciate, realizzati dalle persone fisiche;
3. interventi realizzati dai soggetti titolari di redditi d'impresa;

Iniziamo parlando degli adempimenti che sono richiesti per tutti gli interventi rilevanti ai fini del bonus facciate realizzati dalle persone fisiche.

I contribuenti che sono interessati a beneficiare della richiamata detrazione sono tenuti a:

1. disporre il pagamento delle spese mediante bonifico bancario o postale c.d. "speciale", secondo i modelli predisposti dagli istituti di pagamento ai fini dell'ecobonus ovvero del bonus ristrutturazione, dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e il numero di partita Iva ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato (come noto, su tali bonifici sarà applicata una ritenuta d'acconto dell'8% da parte di banche, Poste Italiane SPA e istituti di pagamento);
2. 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 (tale adempimento non è invece richiesto per gli interventi influenti dal punto di vista termico o che interessano oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente linda complessiva dell'edificio);

3. comunicare preventivamente la data di inizio dei lavori all'Asl territorialmente competente, mediante raccomandata, qualora tale comunicazione sia obbligatoria secondo le vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri;
4. 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;
5. 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 in cui sia indicata la data di inizio dei lavori e attestata la circostanza che gli interventi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo;
6. conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici, per gli immobili non ancora censiti, copia della domanda di accatastamento;
7. conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici, le ricevute di pagamento dei tributi locali sugli immobili, se dovuti;
8. 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;
9. in caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi, dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori.

Tenuto poi conto che, come anticipato, per gli interventi influenti dal punto di vista termico o che interessano oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente linda complessiva dell'edificio, si applicano le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti ai fini del cd. "ecobonus", 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 (tale asseverazione può tuttavia essere sostituita con quella resa dal direttore dei lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate);
- 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, inoltre, in questi casi, deve essere inviata, esclusivamente in via telematica all'Enea, la scheda descrittiva relativa agli interventi realizzati.

Tutto quanto appena esposto, devono essere ora analizzate alcune peculiarità negli

adempimenti richiesti ai titolari di reddito d'impresa (sia soggetti Ires che soggetti Irpef).

I titolari di reddito d'impresa, infatti, beneficiano dell'agevolazione in esame non nel rispetto del principio di cassa, ma del principio di competenza: a differenza dei soggetti che non svolgono attività d'impresa, quindi, non rileva la data di pagamento.

Pertanto, in questi casi, pur essendo richiesti tutti gli altri adempimenti prima elencati, non è obbligatorio il pagamento mediante bonifico.