

AGEVOLAZIONI

Il nuovo Bonus facciate – 1° parte

di Luca Mambrin



La Legge di Bilancio 2020 oltre a **prorogare** anche per l'anno 2020 le detrazioni previste per **gli interventi di recupero del patrimonio edilizio**, per il **bonus mobili** e per **gli interventi di riqualificazione energetica** ha introdotto il nuovo "**Bonus facciate**", una **detrazione fiscale** per **gli interventi di recupero e di restauro delle facciate degli edifici**.

Con la [circolare 2/E/2020](#) l'Agenzia delle entrate ha fornito i primi chiarimenti in merito alla nuova agevolazione.

Sotto il profilo **oggettivo** 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.

In particolare, rientrano nel campo oggettivo 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 **oggetti che conseguono reddito d'impresa** (persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali)

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, quali ad esempio** i contribuenti che aderiscono al **regime forfetario, a meno che tali soggetti non** possiedano anche redditi che concorrono alla formazione del reddito complessivo.

Per usufruire 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. La **data di inizio dei lavori** deve risultare dai **titoli abilitativi**, se previsti, ovvero da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. In particolare, i soggetti beneficiari devono:

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

Sono ammessi a fruire della detrazione, purché sostengano le spese per la realizzazione degli interventi anche:

- i **familiari conviventi** del possessore o del detentore dell'immobile,
- i **conviventi di fatto** ai sensi della **L. 76/2016**.

È necessario tuttavia che:

- tali soggetti 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;
- le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, **nel quale puo? esplicitarsi la convivenza**.

La detrazione, pertanto, non spetta al 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 su quelli che non appartengono all'ambito "privatistico", quali gli immobili strumentali all'attività d'impresa, arte o professione.

Per fruire del "bonus facciate" non è necessario che i familiari abbiano sottoscritto un contratto di comodato essendo sufficiente che attestino, mediante una **dichiarazione sostitutiva di atto notorio**, di essere familiari conviventi.

Inoltre hanno 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.

Il Bonus facciate, sotto il **profilo oggettivo**, è ammesso 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.

L'agevolazione, pertanto, **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"**.

Come sottolineato dalla recente [risposta ad istanza d'interpello n. 185/2020](#) devono, inoltre, considerarsi **escluse** dal Bonus facciate le spese sostenute per **interventi sulle "strutture opache orizzontali o inclinate"** dell'involucro edilizio quali, ad esempio, **coperture (lastrici solari, tetti) e pavimenti** verso locali non riscaldati o verso l'esterno nonché per la **sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli** (non rientranti nella nozione di strutture "opache").

In particolare, la detrazione spetta a condizione che gli edifici oggetto degli interventi **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, assimilazione che dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti.

Secondo quanto stabilito dall'**articolo 2 del D.M. 1444/1968**, sono classificate:

- nella **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;
- nella **zona B)** le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): 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.

Sono quindi **escluse** dall'agevolazione tutti gli interventi realizzati su edifici che si trovano nelle zone C, D, E e F.