

AGEVOLAZIONI***Il nuovo Bonus facciate – II° parte***

di Luca Mambrin

DIGITAL Seminario di specializzazione

CREDITI D'IMPOSTA E INTERVENTI AGEVOLATI SUGLI IMMOBILI DOPO IL “DECRETO RILANCIO”

Scopri di più >

Nel [precedente contributo](#) è stato analizzato l'**ambito soggettivo** e la **tipologia di edifici** interessati dalla nuova detrazione del “Bonus facciate”.

In questo articolo verranno invece analizzati le **tipologie di interventi agevolabili** e le **modalità di pagamento delle spese**.

Gli **interventi agevolabili** devono essere finalizzati al “*recupero o restauro*” della **facciata esterna** e devono essere realizzati esclusivamente sulle **strutture opache della facciata**, su **balconi** o su **ornamenti e fregi**. In particolare, la detrazione spetta per:

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

In particolare, come precisato nella [circolare 2/E/2020](#) l'agevolazione riguarda gli interventi effettuati sull'**involtucro esterno visibile dell'edificio**, vale a dire sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno). La detrazione non spetta, invece, per gli interventi effettuati sulle **facciate interne dell'edificio fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico**.

Tali interventi comprendono, ad esempio:

- il **consolidamento, il ripristino, il miglioramento** delle **caratteristiche termiche** anche in assenza dell'impianto di riscaldamento e 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;
 - 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.

La detrazione, inoltre, spetta anche per le spese sostenute per l'acquisto dei **materiali**, la **progettazione** e le altre **prestazioni professionali connesse**, comunque richieste dal tipo di lavori e gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (**installazione di ponteggi**, **smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori**, **Iva indetraibile, imposta di bollo** e **i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi**, **la tassa per l'occupazione del suolo pubblico**).

Per la detrazione in esame, **non è stabilito né un limite massimo di detrazione, né un limite massimo di spesa ammissibile**. La detrazione, pertanto, spetta nella misura del **90% calcolata sull'intera spesa sostenuta ed effettivamente rimasta a carico**.

La **detrazione dall'imposta lorda può essere fatta valere ai fini sia a fini Irpef che a fini Ires** e si riferisce alle spese sostenute nel 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**.

Sul punto la [circolare 2/E/2020](#) ha precisato che:

- per le **persone fisiche**, compresi gli esercenti arti e professioni, e per gli enti non commerciali, si deve fare riferimento ad un **criterio di cassa** e, quindi, alla **data dell'effettivo pagamento**, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono. Ad esempio, un intervento ammissibile iniziato a **luglio 2019**, con pagamenti effettuati sia nel 2019 che nel 2020, **consentirà la fruizione del "Bonus facciate" solo con riferimento alle spese sostenute nel 2020**;
- per le **imprese individuali**, per le **società** e per gli enti commerciali, si deve fare riferimento al **criterio di competenza** e, quindi, alle 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 dalla data dei pagamenti.

Per quanto riguarda le spese relative ad interventi sulle **parti comuni** degli **edifici**, ai **fini dell'imputazione del periodo d'imposta** rileva la **data del bonifico** effettuato dal condominio, indipendentemente dalla **data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino**.

Ad esempio, nel caso di bonifico eseguito dal condominio nel 2019, le rate versate dal condominio nel 2020 non danno diritto al "bonus facciate"; diversamente, nel caso di bonifico effettuato dal **condominio nel 2020**, le rate versate dal condominio nel 2019, nel 2020 o nel 2021 (prima della presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al 2020) danno diritto

al “**Bonus facciate**”.