

## AGEVOLAZIONI

---

### ***Il nuovo bonus facciate: gli adempimenti***

di Luca Mambrin



In quest' ultimo contributo dedicato alla nuova detrazione "**bonus facciate**" verranno analizzati gli **adempimenti previsti per beneficiare del bonus**, distinguendo quelli previsti per i soggetti **non titolari di reddito d'impresa** da quelli individuati per i **contribuenti titolari di reddito d'impresa**.

#### **Persone fisiche non titolari di reddito d'impresa**

Per poter beneficiare del bonus facciate la [circolare 2/E/2020](#) rinvia all'applicazione delle disposizioni contenute **D.M. 41/1998** recante le norme di attuazione e le procedure di controllo in materia di **detrazioni** per le spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'[articolo 16-bis Tuir](#).

Pertanto, i contribuenti che intendono avvalersi del "**bonus facciate**" sono tenuti a:

- **disporre il pagamento delle spese 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 applicano la ritenuta d'acconto nella misura dell'**8%**;

- 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 detrazione (adempimento non 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);

- **comunicare preventivamente la data di inizio** dei lavori **all'a.s.l. territorialmente competente**, mediante raccomandata, solo se tale comunicazione sia obbligatoria secondo le vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri;
  - **conservare ed eventualmente esibire**, a richiesta degli uffici:
1. le **fatture comprovanti le spese effettivamente sostenute** per la realizzazione degli interventi e la **ricevuta del bonifico di pagamento**;
  2. le **abilitazioni amministrative** richieste 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 ed attestata la circostanza che gli interventi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili**, pure se i medesimi **non necessitano di alcun titolo abilitativo**, ai sensi della normativa edilizia vigente;
  3. per gli immobili non ancora censiti, **copia della domanda di accatastamento**;
  4. le **ricevute di pagamento dei tributi locali** sugli immobili, se dovuti;
  5. **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;
  6. in **caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile**, se diverso dai familiari conviventi, dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori.

Inoltre solo per gli interventi di **efficienza energetica** (quelli influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio), i contribuenti devono acquisire e conservare:

1. **l'asseverazione** con la quale un tecnico abilitato **certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti per ciascuno di essi**. L'asseverazione redatta dal tecnico abilitato può essere sostituita con quella resa dal direttore dei lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate;
2. **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.

Per gli interventi di efficienza energetica, entro **90 giorni** dalla fine dei lavori, infine, deve essere inviata, esclusivamente in via telematica all'Enea la **scheda descrittiva** relativa agli interventi realizzati in cui vanno riportati:

- i **dati identificativi** dell'edificio e del soggetto che ha sostenuto le spese;
- la **tipologia** dell'intervento eseguito;
- il **risparmio annuo di energia** che ne è conseguito;

- il **costo dell'intervento** comprensivo delle spese professionali;
- l'**importo utilizzato** per il calcolo della detrazione.

La mancata effettuazione dei predetti adempimenti **non consente** la fruizione del “**bonus facciate**”.

### **Contribuenti titolari di reddito d'impresa**

I soggetti titolari di reddito d'impresa che intendono avvalersi del “bonus facciate”, devono effettuare gli stessi adempimenti previsti per i soggetti non titolari di reddito d'impresa.

Tuttavia, non sono tenuti ad **effettuare il pagamento mediante bonifico**, in quanto il momento dell'effettivo pagamento della spesa non assume alcuna rilevanza per la determinazione di tale tipologia di reddito.

### **Interventi su parti comuni di edifici condominiali**

Nel caso di interventi effettuati sulle **parti comuni di un condominio**, gli adempimenti necessari ai fini della fruizione del “bonus facciate” possono essere effettuati:

- da uno **dei condomini** a ciò delegato;
- **dall'amministratore del condominio**.

Nella generalità dei casi **l'amministratore di condominio** deve provvedere all'indicazione dei dati del fabbricato in dichiarazione e agli altri adempimenti relativi alle altre detrazioni spettanti a fronte di interventi di recupero del patrimonio edilizio o di efficienza energetica sulle parti comuni.

Inoltre l'amministratore deve rilasciare, in caso di effettivo pagamento delle spese da parte del condomino, **una certificazione delle somme corrisposte dal condomino**, attestando, altresì, di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge. L'amministratore deve, inoltre, conservare la documentazione originale, al fine di esibirla a richiesta degli Uffici.

Infine alcune considerazioni in merito alla **cumulabilità** con altre agevolazioni, dato che gli interventi ammessi al “bonus facciate” potrebbero rientrare anche tra quelli di **riqualificazione energetica** riguardanti l'involucro degli edifici, oppure tra quelli di **recupero del patrimonio edilizio**.

In considerazione della possibile sovrapposizione degli ambiti oggettivi previsti dalle norme, il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese, di **una sola** delle agevolazioni previste,

rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla stessa.

Qualora, ad esempio, siano realizzati interventi, nell'ambito dell'isolamento termico dell'involucro dell'intero edificio, sia sulla **parte opaca della facciata esterna**, ammessi al "bonus facciate", sia di **isolamento** della restante parte dell'involucro (facciate confinanti con chiostre, cavedi, cortili, superfici orizzontali e verticali confinanti con vani freddi e terreno), esclusi dal predetto bonus ma rientranti tra quelli ammessi all'"eco bonus" 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**.