

## IMPOSTE SUL REDDITO

---

### ***Bonus facciate: concetto di facciata esterna e visibilità da strada pubblica***

di Lucia Recchioni



Seminario di specializzazione  
**IL MODELLO 231 IN PRATICA**  
Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!  
accedi al sito >

La **Legge di bilancio 2020** ha introdotto una **specifica detrazione** (c.d. “**bonus facciate**”) pari al 90% delle “*spese documentate, sostenute nell'anno 2020, relative agli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al **recupero o restauro della facciata esterna degli edifici** esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444*”.

Assume pertanto rilievo la corretta definizione di “**facciata esterna**”.

Sul punto, la [circolare AdE 2/E/2020](#) ha chiarito che l’agevolazione “*riguarda gli interventi effettuati sull’**involucro 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**”.*

Secondo l’interpretazione offerta dalla stessa **circolare**, dunque, sono **escluse dal beneficio in esame le spese sostenute per gli interventi sulle superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni**, fatte salve quelle **visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico**.

Pare opportuna, pertanto, una prima **distinzione**:

- gli interventi sulle **facciate esterne dell’edificio** si ritengono sempre ammessi alla **detrazione**, anche se **non visibili dalla strada pubblica** (si pensi, ad esempio, alla tinteggiatura della **parete posteriore dell’edificio**, la quale non è direttamente visibile dalla strada o da suolo ad uso pubblico),
- gli interventi sulle superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni sono agevolabili soltanto se **visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico**.

Sul punto, tuttavia, si registrano anche **interpretazioni che giungono ad opposte conclusioni**, ritenendo, alcuni Autori, di dover collegare il concetto di **visibilità** anche alla facciata che costituisce **perimetro esterno**, in considerazione dell'espressione, richiamata nella [circolare Ade 2/E/2020](#), "*sull'involucro esterno visibile dell'edificio*".

Tali conclusioni, però, paiono essere **in contrasto** con quanto successivamente specificato dalla stessa **circolare**, soprattutto ove si consideri il chiaro richiamo all'"*intero perimetro esterno*".

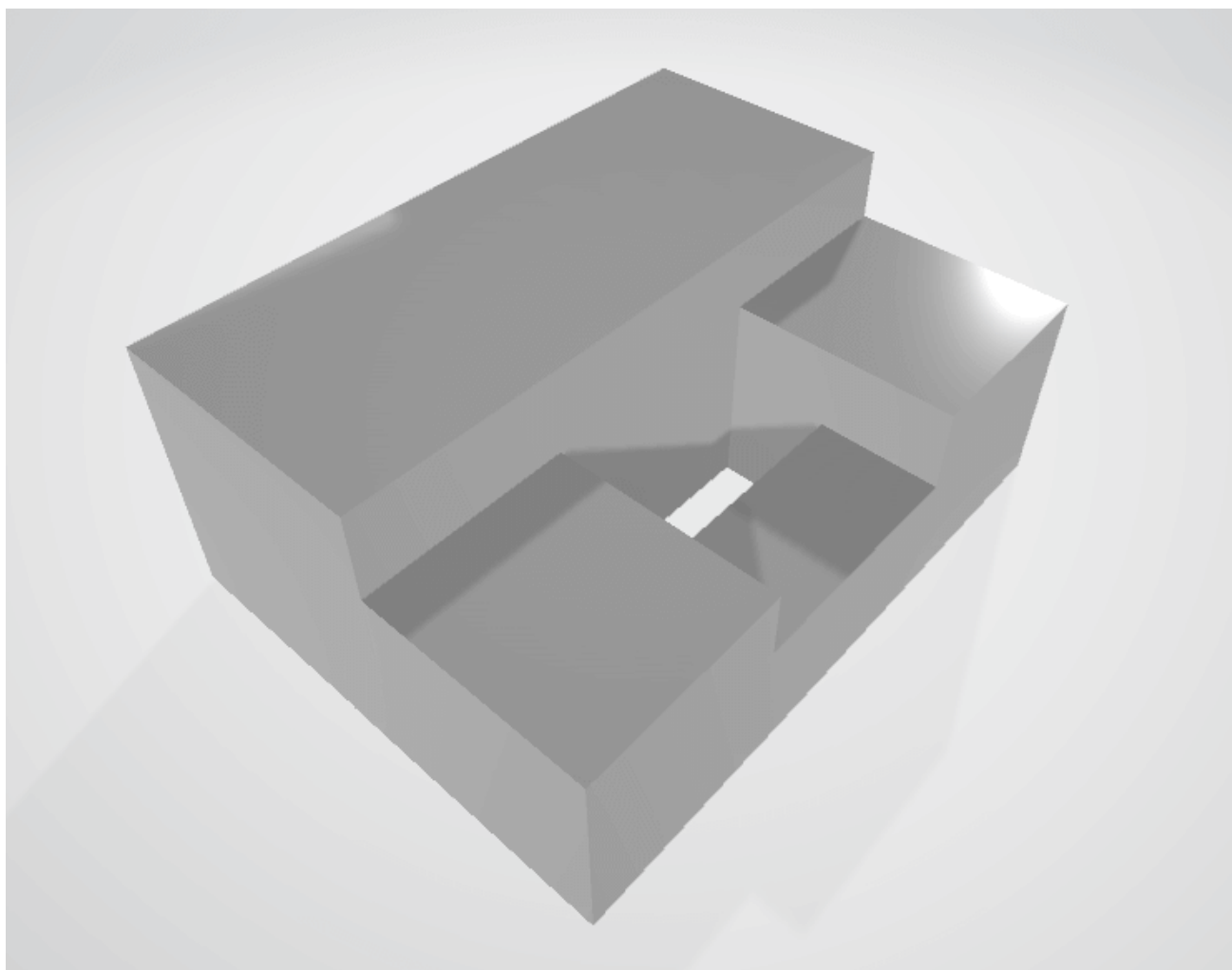
Pertanto, la formulazione della circolare induce ad attribuire rilievo al **concetto di "visibilità"** esclusivamente con riferimento alle **facciate interne**, ovvero non riconducibili al concetto di "**perimetro esterno**".

Si ritiene, invece, che interventi effettuati sul **perimetro esterno dell'edificio** debbano essere ricompresi nell'ambito applicativo nella disposizione in esame, anche se, ad esempio, **un'alta siepe rende non visibile la facciata dalla strada**. A stesse conclusioni potrebbe giungersi nel caso di presenza di un **muro di recinzione**.

Paiono non esservi dubbi anche con riferimento al caso in cui l'edificio si affacci su una **strada privata che lo divide da un altro edificio di eguale altezza**, posto che, comunque, gli interventi sarebbero effettuati sul **perimetro esterno dell'edificio**

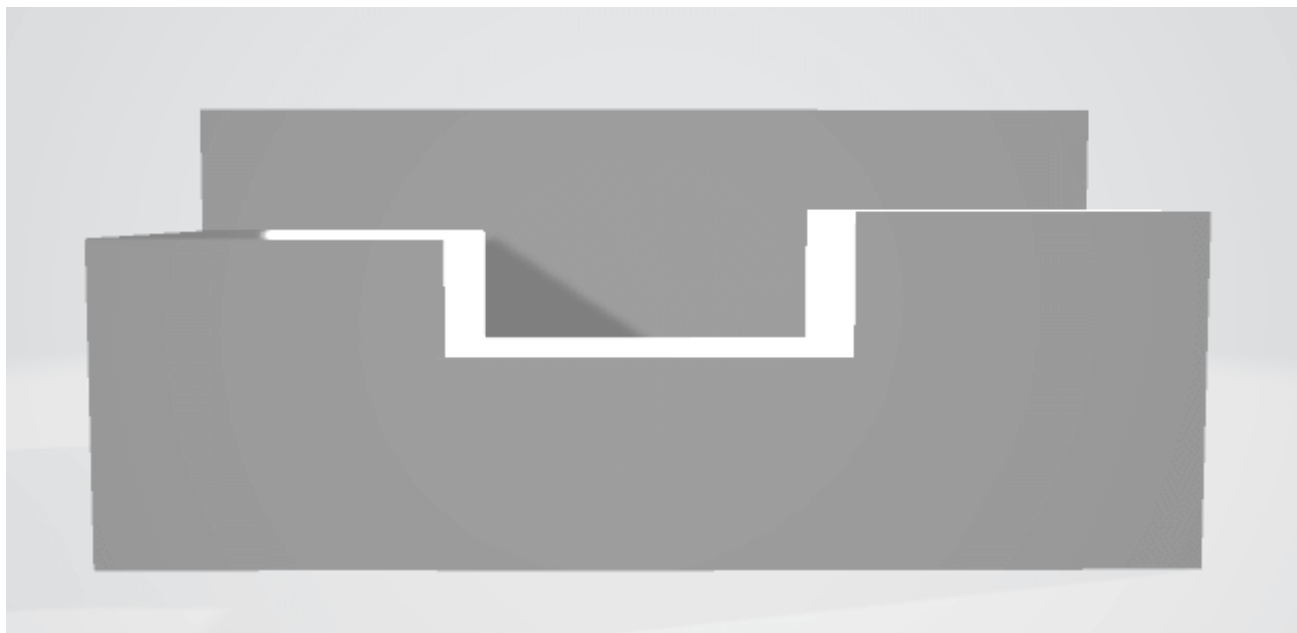
Al contrario, nel caso in cui l'edificio presenti una **corte interna**, il rifacimento della facciata confinante **non consente di fruire della detrazione in esame**.

Tutto quanto appena premesso, però, **dubbi** permangono con riferimento ad alcuni specifici casi.



Si pensi al caso di un **edificio** che presenta una struttura come quella prospettata nella figura appena richiamata. È evidente la presenza di una **corte interna**, con riferimento alla quale, dunque, eventuali **interventi di rifacimento della facciata non paiono essere ammessi al beneficio della detrazione**, ma v'è da dire che **anche la facciata interna è parzialmente visibile dalla strada**, essendo, in alcuni punti, di **altezza maggiore di quella che la copre**.

L'edificio, infatti, **si presenta dalla strada come nell'immagine che segue**.



Sul punto **non sono stati forniti chiarimenti ufficiali**, ma, volendo aderire perfettamente alla lettera della [circolare 2/E/2020](#) dell' Agenzia delle entrate, deve ritenersi che la detrazione **non spetti** *“per gli interventi effettuati sulle **facciate interne** dell'edificio **fatte salve quelle visibili** dalla strada o da suolo ad uso pubblico”*.

Essendo la **facciata interna più alta** comunque **visibile** dalla strada o da altro suolo pubblico, può quindi ritenersi che **l'intervento possa beneficiare appieno della detrazione del 90%** (e non limitatamente alla porzione di facciata visibile), sussistendo ovviamente gli altri requisiti. **Non spetta, invece, alcuna detrazione per il rifacimento della facciata interna non visibile dalla strada**, in quanto completamente sovrastata dalla parte di edificio più alta.