

Verona, 4 Marzo 2020

CIRCOLARE TEMATICA

Detrazione per interventi sulle facciate degli edifici (*c.d. “bonus facciate”*) - Chiarimenti della circ. Agenzia delle Entrate 14.2.2020 n. 2

DISCLAIMER: La presente circolare ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale e non costituisce un parere professionale né può considerarsi come sostitutivo di una consulenza specifica.

INFORMATIVA AI SENSI DEL REGOLAMENTO EUROPEO 679/16 (GDPR): La presente circolare è inviata a soggetti che hanno fornito liberamente i propri dati personali nel corso di rapporti professionali, di incontri o simili. I dati personali in questione sono trattati per finalità collegate ai rapporti professionali intercorrenti con gli interessati, per finalità informative ma non sono comunicati a soggetti terzi. Il “titolare” del trattamento dati è Studio Righini e Associati con sede in Verona, Piazza Cittadella, 13. Il trattamento dei dati è curato solo da soci, collaboratori e dipendenti incaricati del trattamento o da incaricati di occasionali operazioni di manutenzione. Qualora Lei avesse ricevuto la presente circolare per errore oppure desiderasse non ricevere più comunicazioni di questo tipo in futuro potrà comunicarcelo inviando una e-mail a studiorighini@studiorighini.it

1 PREMESSA

I co. 219 - 223 dell'art. 1 della L. 27.12.2019 n. 160 (legge di bilancio 2020) hanno previsto una detrazione fiscale per gli interventi sulle facciate degli immobili (c.d. "bonus facciate"), che si va ad aggiungere a quelle preesistenti relative agli interventi di recupero (artt. 16-bis del TUIR e 16 del DL 63/2013) e di riqualificazione energetica degli edifici (artt. 1 co. 344 - 349 della L. 296/2006 e 14 del DL 63/2013).

La nuova disciplina è stata oggetto di analisi e chiarimenti da parte della circ. Agenzia delle Entrate 14.2.2020 n. 2 e della guida Agenzia delle Entrate febbraio 2020.

2 CONDIZIONI PER BENEFICIARE DELLA DETRAZIONE

Spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 90% per le spese:

- relative agli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna;
- riguardanti gli edifici ubicati nelle zone A o B ai sensi del DM 2.4.68 n. 1444 o in quelle ad esse assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali;
- documentate e sostenute nell'anno 2020.

Sono escluse dalla detrazione in commento le zone omogenee C, D, E ed F come definite da suddetto DM 1444/68.

Zona omogenee	Definizione <i>ex art. 2 del DM 2.4.68 n. 1444</i>
Zona A	Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.
Zona B	Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. Si considerano parzialmente edificate le zone che contemporaneamente hanno i seguenti requisiti: <ul style="list-style-type: none"> • la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona; • la densità territoriale è superiore ad 1,5 mc/mq.
Zona C	Le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità previsti per la zona omogenea B.
Zona D	Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati.

Zona E	Le parti del territorio destinate ad usi agricoli. Sono escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C.
Zona F	Le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

3 SOGGETTI BENEFICIARI

La detrazione riguarda tutti i contribuenti che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati:

- siano essi soggetti all'IRPEF o all'IRES;
- a prescindere dalla tipologia di reddito di cui sono titolari;
- residenti o non residenti in Italia.

Rientrano tra i soggetti beneficiari del "bonus facciate":

- le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni;
- le società semplici;
- le associazioni tra professionisti;
- gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale;
- i soggetti che conseguono reddito d'impresa; si tratta di imprenditori individuali, società di persone (snc e sas), società di capitali (spa, sapa e srl) e cooperative ed enti ad esse equiparati.

3.1 POSSESSORI E DETENTORI DELL'IMMOBILE

I sopraindicati soggetti devono:

- possedere l'immobile oggetto dell'intervento in base ai seguenti titoli:
 - piena proprietà;
 - nuda proprietà;
 - altri diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione o diritto di superficie);
- ovvero detenerlo in base ad un contratto:
 - di locazione, anche finanziaria, o di comodato;
 - regolarmente registrato (in questi casi, inquilino e comodatario devono ottenere il consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario).

Nella circ. 2/2020, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che per poter beneficiare della detrazione in commento è necessario che i soggetti beneficiari posseggano o detengano l'immobile:

- al momento di avvio dei lavori;
- ovvero al momento di sostenimento delle spese, se antecedente all'avvio dei lavori.

Anche il titolo di detenzione dell'immobile (locazione o comodato), quindi, deve risultare da un atto registrato:

- alla data di inizio lavori;
- oppure alla data del pagamento delle spese se i lavori non sono ancora iniziati, ma si è provveduto già ad effettuare il pagamento (ad esempio a titolo di acconto).

3.2 FAMILIARE CONVIVENTE E CONVIVENTI *MORE UXORIO*

La detrazione compete, se sostengono le spese per la realizzazione dei lavori:

- ai familiari del possessore o del detentore dell'immobile, definiti dall'art. 5 co. 5 del TUIR (coniuge, componente dell'unione civile di cui alla L. 76/2016, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado);
- ai conviventi di fatto definiti dalla L. 76/2016.

Ai sopraelencati soggetti, l'agevolazione spetta a condizione che:

- il rapporto di convivenza con il possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento sussista:
 - alla data di inizio dei lavori;
 - ovvero, se anteriore all'avvio dei lavori, al momento di sostenimento delle spese;
- le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicitarsi la convivenza.

Per fruire del “*bonus facciate*” i familiari devono attestare, mediante una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, di essere familiari conviventi.

3.3 PROMISSARIO ACQUIRENTE

Il promissario acquirente dell'immobile oggetto dell'intervento può beneficiare del c.d. “*bonus facciate*” a condizione che sia stato stipulato un contratto preliminare di vendita dell'immobile regolarmente registrato.

3.4 LAVORI IN PROPRIO

La detrazione può essere fruita anche da coloro che eseguono i lavori in proprio, limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati (come ad esempio la pittura necessaria per riaffrescare la facciata).

3.5 TASSAZIONE SEPARATA O IMPOSTA SOSTITUTIVA - SOGGETTI IN REGIME FORFETARIO

La detrazione in commento non può essere utilizzata dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati:

- a tassazione separata;
- oppure ad imposta sostitutiva (es. imprenditori individuali e lavoratori autonomi che applicano il regime fiscale forfetario di cui all'art. 1 co. 54 - 89 della L. 23.12.2014 n. 190).

Il “*bonus facciate*” può invece essere usufruito dai contribuenti che, in aggiunta ai suddetti redditi, possiedono anche redditi che concorrono alla formazione del reddito complessivo soggetto a tassazione ordinaria.

4 DEFINIZIONE DI “FACCIATA”

La detrazione è ammessa a fronte del sostenimento delle spese relative ad interventi finalizzati al recupero o restauro della “*facciata esterna*” degli edifici esistenti.

Come confermato dall’Agenzia delle Entrate nella circ. 2/2020, gli interventi devono essere eseguiti sull’involucro esterno visibile dell’edificio, sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell’edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno a prescindere delle esposizioni - nord, sud, ovest ed est).

Secondo l’Agenzia delle Entrate sono esclusi dal c.d. “*bonus facciate*” gli interventi effettuati sulle facciate interne dell’edificio, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

5 EDIFICI INTERESSATI

La nuova agevolazione si applica per gli interventi eseguiti su:

- edifici esistenti;
- parti di edifici esistenti;
- unità immobiliari esistenti;

di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali.

5.1 ESCLUSIONI - COSTRUZIONI DI NUOVI IMMOBILI

L’agevolazione non spetta per gli interventi effettuati:

- durante la fase di costruzione dell’immobile;
- mediante demolizione e ricostruzione, ivi compresi quelli con la stessa volumetria dell’edificio preesistente anche se sono inquadrabili nella categoria della “*ristrutturazione edilizia*” ai sensi dell’art. 3 co. 1 lett. d) del DPR 380/2001 (Testo unico dell’edilizia).

5.2 IMMOBILI DELLE IMPRESE

L'agevolazione, oltre ad interessare sia i soggetti IRPEF che IRES, spetta per tutti gli immobili posseduti dalle imprese, compresi quelli strumentali.

Le sole esclusioni dall'agevolazione riguardano gli edifici nuovi o quegli edifici che, seppur dal punto di vista edilizio non consistono in nuove costruzioni, vengono demoliti e successivamente ricostruiti.

6 INTERVENTI AGEVOLATI

Per poter beneficiare del "bonus facciate" gli interventi devono essere "finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti".

L'agevolazione riguarda soltanto gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi.

"Bonus facciate"	
Interventi agevolati	Interventi non agevolati
Interventi di recupero o restauro della facciata esterna degli edifici: <ul style="list-style-type: none"> • pulitura; • tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata. 	Interventi sulle superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni (fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico)
Interventi di riqualificazione energetica sulle strutture opache della facciata: <ul style="list-style-type: none"> • influenti dal punto di vista termico; • oppure che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio. 	Interventi su facciate interne dell'edificio (non visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico)
Consolidamento, ripristino, miglioramento delle caratteristiche termiche anche in assenza dell'impianto di riscaldamento	Sostituzione di infissi
Consolidamento, ripristino, inclusa la sola pulitura e tinteggiatura della superficie	Sostituzione di grate
Interventi su balconi, ornamenti e fregi: <ul style="list-style-type: none"> • rinnovo degli elementi costitutivi; • sola pulitura o tinteggiatura. 	Sostituzione di portoni e cancelli
Lavori riconducibili al decoro urbano quali, ad esempio quelli riguardanti: <ul style="list-style-type: none"> • grondaie; • pluviali; • parapetti; • cornicioni; 	Sostituzione di vetrate

<ul style="list-style-type: none"> • sistemazione di tutte le parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata. 	
<p>SOLO se visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico, interventi sulle superfici confinanti con:</p> <ul style="list-style-type: none"> • chiostrine; • cavedi; • cortili; • spazi interni; • smaltimento materiale; • cornicioni. 	

Seppur non sia specificatamente precisato dovrebbero rientrare tra gli interventi agevolati anche quelli di sostituzione parziale o integrale di tutti gli elementi che insistono sulla facciata (siano essi balconi, grondaie, parapetti, ecc.).

L'elenco fornito dall'Agenzia delle Entrate, infatti, è soltanto esemplificativo e rientrano nella *ratio* della norma anche gli interventi di sostituzione dei componenti delle facciate, a prescindere, tra l'altro, dal materiale di cui sono fatti.

6.1 ULTERIORI SPESE AGEVOLATE

Possono essere portate in detrazione, inoltre:

- le spese sostenute per l'acquisto dei materiali;
- le spese per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (ad esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, il rilascio dell'attestato di prestazione energetica);
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi, quali, ad esempio, le spese relative:
 - all'installazione di ponteggi;
 - allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori;
 - all'IVA, qualora non ricorrano le condizioni per la sua detrazione;
 - all'imposta di bollo;
 - ai diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi;
 - alla tassa per l'occupazione del suolo pubblico (TOSAP) pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori.

6.2 INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA

I lavori di rifacimento della facciata (che non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna) possono riguardare interventi:

- influenti dal punto di vista termico;

- oppure che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio.

In questi casi, gli interventi devono soddisfare:

- i requisiti di cui al DM 26.6.2015, che definisce le modalità di applicazione della metodologia di calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici, ivi incluso l'utilizzo delle fonti rinnovabili, nonché le prescrizioni e i requisiti minimi in materia di prestazioni energetiche degli edifici e delle unità immobiliari;
- i requisiti di cui alla Tabella 2 dell'Allegato B al DM 11.3.2008, con riguardo ai valori di trasmittanza termica.

6.2.1 Calcolo della superficie del 10%

Il calcolo della percentuale, prevista nella misura del 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, deve essere effettuato tenendo conto del totale della superficie complessiva disperdente.

In sostanza, l'intervento deve interessare l'intonaco per oltre il 10% della superficie lorda complessiva disperdente (pareti verticali, pavimenti, tetti, infissi) confinante con l'esterno, vani freddi o terreno.

Se parti della facciata sono rivestite in piastrelle o altri materiali che non rendono possibile realizzare interventi influenti dal punto di vista termico se non mutando completamente l'aspetto dell'edificio, per verificare il superamento del limite del 10% deve essere calcolato il rapporto tra:

- la restante superficie della facciata interessata dall'intervento;
- la superficie totale lorda complessiva della superficie disperdente.

6.2.2 Edifici esclusi dai requisiti minimi di efficienza energetica

I requisiti minimi previsti dal DM 26.6.2015 e dal DM 11.3.2008 non si applicano:

- agli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'art. 136 co. 1 lett. b) e c) del DLgs. 22.1.2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, soltanto nel caso in cui, previo giudizio dell'autorità competente al rilascio dell'autorizzazione ai sensi del DLgs. 42/2004, il rispetto delle prescrizioni implichi un'alterazione sostanziale del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai profili storici, artistici e paesaggistici;
- agli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- agli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione;
- ai fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- agli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3 del DPR 26.8.93 n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi (con riguardo ai fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati,

l'esclusione non riguarda le porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorponabili ai fini della valutazione di efficienza energetica);

- agli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose.

6.2.3 Controlli da parte dell'ENEA

Per gli interventi di efficienza energetica sulle facciate, ai fini delle verifiche e dei controlli, si applicano le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti in materia di detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici (c.d. "ecobonus" di cui agli artt. 1 co. 344 - 349 della L. 296/2006 e 14 del DL 63/2013).

7 SPESE SOSTENUTE NEL 2020 E RIMASTE A CARICO

La detrazione del 90% riguarda le spese documentate, sostenute nell'anno 2020 e rimaste a carico del contribuente.

L'agevolazione compete, quindi, per:

- le spese pagate nel 2020 dai soggetti IRPEF;
- le spese sostenute nel periodo d'imposta in corso al 31.12.2020 dai soggetti titolari di reddito d'impresa (compresi quelli con periodo d'imposta non coincidente con l'anno solare).

7.1 SPESE RIMBORSATE E CONTRIBUTI RICEVUTI PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

Il "bonus facciate", così come le altre detrazioni per gli interventi sugli immobili, spetta soltanto se le spese sono rimaste a carico del contribuente.

Di conseguenza, l'agevolazione non spetta:

- se le spese sono rimborsate;
- oppure sugli eventuali contributi ricevuti dal contribuente per l'esecuzione degli stessi interventi;

se il rimborso e i contributi non hanno concorso a formare il reddito in capo al contribuente.

Nel caso in cui il contribuente persona fisica, a fronte delle spese sostenute per il rifacimento della facciata, nei periodi d'imposta successivi a quelli in cui ha beneficiato della detrazione riceva dei contributi, questi devono quindi essere assoggettati a tassazione separata ai sensi dell'art. 17 co. 1 lett. n-bis) del TUIR.

Nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui i contributi sono percepiti, quindi, dovrà essere indicata nel quadro RM del modello REDDITI PF la parte della somma rimborsata per la quale negli anni precedenti si è beneficiato della detrazione. A partire dallo stesso anno, conseguentemente, dovrà essere ridotta la rata della detrazione fiscale indicata nel quadro RP, determinata scomputando dall'ammontare delle spese agevolate l'importo dei contributi.

7.2 LAVORI INIZIATI NEL 2019 O IN ANNI PRECEDENTI

L'agevolazione compete anche per i lavori eseguiti nel 2019 (o in anni precedenti), le cui spese sono sostenute nel 2020.

7.3 CRITERI DI IMPUTAZIONE DELLE SPESE

Ai fini dell'imputazione delle spese occorre distinguere i soggetti beneficiari della detrazione fiscale.

7.3.1 Soggetti non titolari di reddito d'impresa

In base alla circ. Agenzia delle Entrate 2/2020, le spese sostenute per gli interventi agevolati sono imputabili in base al principio di cassa per:

- le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni;
- gli enti non commerciali.

Anche se non espressamente indicato, tale regola deve ritenersi applicabile anche alle società semplici.

Sulla base del criterio di cassa rileva quindi la data del pagamento (mediante bonifico agevolato), a prescindere dalla data di avvio e ultimazione degli interventi.

Persone fisiche - Esercenti arti e professioni - Enti non commerciali		
Data di inizio dei lavori	Anno di pagamento delle spese	Spettanza della detrazione
2019 e anni precedenti	2019 e anni precedenti	NO
	2020	SÌ
2020	2019	NO
	2020	SÌ

7.3.2 Soggetti titolari di reddito d'impresa

Secondo i chiarimenti forniti dalla circ. Agenzia delle Entrate 2/2020, ai fini dell'imputazione delle spese occorre fare riferimento al criterio di competenza di cui all'art. 109 del TUIR per:

- le imprese individuali;
- le società e gli enti commerciali;

“a prescindere dalla circostanza che il soggetto beneficiario applichi tale regola per la determinazione del proprio reddito imponibile ai fini delle imposte sul reddito”.

In base al criterio di competenza beneficiano dell'agevolazione le sole spese che possono essere imputate al periodo d'imposta in corso al 31.12.2020, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti.

Ai fini del reddito d'impresa, per le prestazioni di servizi il momento di imputazione dei costi si verifica alla data di ultimazione degli interventi.

7.3.3 Interventi su parti comuni degli edifici

Per le spese relative ad interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici, ai fini dell'imputazione delle spese, rileva la data del bonifico effettuato dal condominio (ove presente, dall'amministratore di condominio).

Non rilevano le date di versamento delle rate condominiali eseguite da parte dei singoli condòmini al condominio.

Interventi su parti comuni degli edifici			
Data di inizio dei lavori	Anno di pagamento delle rate da parte dei condòmini	Anno di pagamento da parte del condominio	Spettanza della detrazione
2019 e anni precedenti	2019 e anni precedenti	2019 e anni precedenti	NO
	2020	2019 e anni precedenti	NO
	2019 e anni precedenti	2020	SÌ
	2020	2020	SÌ
2020	2019	2019	NO
	2020	2019	NO
	2019	2020	SÌ
	2020	2020	SÌ
	2021 (prima della presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al 2020)	2020	SÌ

In generale, quindi, il "bonus facciate" spetta in tutti i casi in cui l'amministratore di condominio (o un condòmino nel caso di condòmini minimi) ha eseguito il pagamento dall'1.1.2020 al 31.12.2020.

8 ASSENZA DI LIMITE MASSIMO DI SPESA

Con riguardo alle spese sostenute nell'anno 2020 per i suddetti interventi, la detrazione compete nella misura del 90% ed è calcolata sull'intera spesa sostenuta ed effettivamente rimasta a carico del contribuente.

Per il "bonus facciate" non è stabilito né un limite massimo di detrazione, né un limite massimo di spesa ammissibile.

9 ADEMPIMENTI PER TUTTI I SOGGETTI BENEFICIARI

Ai sensi del co. 223 dell'art. 1 della L. 160/2019, al “*bonus facciate*” si applicano le disposizioni attuative contenute del DM 18.2.98 n. 41 con riguardo alla detrazione IRPEF per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Di conseguenza, come confermato dalla circ. Agenzia delle Entrate 2/2020, per fruire del “*bonus facciate*” sia i soggetti non titolari di reddito d'impresa che i soggetti titolari di reddito d'impresa, siano essi soggetti IRPEF o IRES, devono:

- pagare le spese secondo le modalità indicate nel successivo § 10, che differiscono a seconda della tipologia di soggetto beneficiario dell'agevolazione (è necessario il bonifico agevolato per i soggetti non titolari di reddito d'impresa);
- 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 (tale adempimento non è 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 all'azienda sanitaria locale (ASL) territorialmente competente, mediante raccomandata, la data di inizio dei lavori, qualora tale comunicazione sia obbligatoria secondo le vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri;
- conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici finanziari, le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi e le ricevute di pagamento (bonifico di pagamento per i soggetti non titolari di reddito d'impresa);
- conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici finanziari, 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, resa ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, anche se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa edilizia vigente;
- conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici finanziari, per gli immobili non ancora censiti, copia della domanda di accatastamento;
- conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici finanziari, le ricevute di pagamento dei tributi locali (es. IMU) sugli immobili, se dovuti;
- conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici finanziari, 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;
- in caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi, dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori.

9.1 INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA

In aggiunta agli adempimenti sopraelencati, per beneficiare del “*bonus facciate*” con riguardo agli 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:

- l’asseverazione, con la quale un tecnico abilitato certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti per ciascuno di essi;
- 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.

Per i suddetti interventi di efficienza energetica, inoltre, deve essere trasmessa la comunicazione all’ENEA:

- entro 90 giorni dalla fine dei lavori;
- esclusivamente in via telematica;
- attraverso il sito internet www.acs.enea.it, che porta alla pagina relativa alle detrazioni fiscali <https://detrazionifiscali.enea.it/>;
- contenente la scheda descrittiva relativa agli interventi realizzati.

9.2 DECADENZA DALL’AGEVOLAZIONE

Nella circ. 2/2020, l’Agenzia delle Entrate precisa che la mancata effettuazione dei predetti adempimenti non consente la fruizione del “*bonus facciate*”.

9.3 INTERVENTI SULLE PARTI COMUNI CONDOMINIALI

Nel caso in cui gli interventi sulle facciate siano eseguiti sulle parti comuni degli edifici condominiali, gli adempimenti di cui si è detto devono essere effettuati:

- dall’amministratore di condominio;
- da uno dei condòmini se a ciò delegato.

Anche per il “*bonus facciate*”, l’amministratore del condominio deve:

- indicare i dati del fabbricato nella dichiarazione dei redditi;
- effettuare gli altri adempimenti, analogamente alle detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio o di efficienza energetica sulle parti comuni;
- rilasciare, in caso di effettivo pagamento delle spese da parte del condòmino, una certificazione delle somme corrisposte dal condòmino, attestando, altresì, di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge. Dalla certificazione rilasciata dall’amministratore devono risultare:
 - le sue generalità e il suo codice fiscale;
 - gli elementi identificativi del condominio;

- l'ammontare delle spese sostenute nell'anno di riferimento;
- la quota millesimale imputabile al condòmino;
- conservare la documentazione originale, al fine di esibirla a richiesta degli uffici, individuata dal provv. Agenzia delle Entrate 2.11.2011 n. 149646.

10 MODALITÀ DI PAGAMENTO

Le spese relative agli interventi di rifacimento delle facciate devono essere pagate:

- dai soggetti IRPEF non titolari di reddito d'impresa, 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 (sull'importo del bonifico sarà trattenuta la ritenuta a titolo di acconto dell'imposta sul reddito, attualmente fissata all'8%, ai sensi dell'art. 25 del DL 31.5.2010 n. 78);
- dai soggetti titolari di reddito d'impresa, siano essi soggetti IRPEF o IRES (imprenditori individuali, società di persone commerciali, società di capitali ed enti commerciali), non necessariamente mediante bonifico, ma anche tramite altre modalità (es. assegno bancario o postale).

Seppur la circ. Agenzia delle Entrate 2/2020 non contempli espressamente i soggetti IRES non titolari di reddito d'impresa (es. enti non commerciali), dovrebbero valere anche per loro le regole previste per i soggetti IRPEF non titolari di reddito d'impresa (persone fisiche e società semplici).

11 RIPARTIZIONE DELLA DETRAZIONE

La detrazione IRPEF/IRES del 90% deve essere ripartita in 10 quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e nei nove successivi.

La detrazione, inoltre, spetta fino a concorrenza dell'imposta lorda ed in caso di incapienza in ciascun anno/periodo d'imposta, la detrazione si perde: non può essere richiesta a rimborso né utilizzata nei periodi d'imposta successivi.

Si ipotizzi che nel corso dell'anno 2020 vengano eseguiti lavori di rifacimento della facciata di un palazzo, composto da 10 unità immobiliari identiche, per un ammontare pari a 180.000,00 euro.

Il singolo condòmino, al quale vengono attribuiti in base ai millesimi 18.000,00 euro di spese, potrà iniziare a beneficiare della prima rata della detrazione, pari a 1.620,00 euro ($18.000,00 \times 90\% / 10$), nella dichiarazione dei redditi relativa al 2020 che dovrà presentare nell'anno 2021.

Qualora tutti i singoli condòmini possano usufruire integralmente delle rate della detrazione spettante, la detrazione fiscale complessiva sarà quindi pari a 162.000,00 euro (90% di 180.000,00 euro di spese).

12 CESSIONE DELLA DETRAZIONE E SCONTO IN FATTURA

In assenza di una specifica norma, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, non è consentito ai beneficiari del c.d. "bonus facciate" di optare per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante o per lo sconto di pari ammontare sul corrispettivo.

13 CUMULABILITÀ CON ALTRE AGEVOLAZIONI SUGLI IMMOBILI

Per le spese per le quali non si fruisce del "bonus facciate" rimangono applicabili, ove vi siano le condizioni, le agevolazioni previste per gli interventi:

- volti al recupero del patrimonio edilizio, di cui agli artt. 16-bis del TUIR e 16 del DL 63/2013;
- di riqualificazione energetica degli edifici, di cui agli artt. 1 co. 344 - 349 della L. 296/2006 e 14 del DL 63/2013.

Con riguardo alle medesime spese è possibile beneficiare soltanto di una delle suddette agevolazioni.

Il "bonus facciate" non è cumulabile nemmeno con la detrazione IRPEF del 19% prevista dalla lett. g) dell'art. 15 co. 1 del TUIR in relazione alle spese sostenute per la manutenzione, protezione o restauro degli immobili vincolati ai sensi del DLgs. 42/2004.

14 TABELLA RIEPILOGATIVA

Nella tabella che segue si riassumono i principali aspetti riguardanti il "bonus facciate".

"Bonus facciate"	
Soggetti beneficiari	IRPEF e IRES Possessori e detentori degli immobili (es. proprietari, usufruttuari, inquilini, comodatari) Familiari conviventi Promissario acquirente
Tipologie di immobili	<ul style="list-style-type: none"> • edifici esistenti, • parti di edifici esistenti, • unità immobiliari esistenti, di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali
Anno di sostenimento delle spese	2020 Rileva la data di pagamento per i soggetti (IRPEF o IRES) non titolari di reddito d'impresa Rileva l'ultimazione dei lavori per i titolari di reddito d'impresa (soggetti IRPEF e IRES)
Ubicazione	Zone A e B del DM 2.4.68 n. 1444

degli immobili	Zone ad esse assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali
Interventi	Recupero o restauro facciata (balconi, ornamenti o fregi) Anche sola pulitura o tinteggiatura
Misura della detrazione	90% delle spese sostenute
Ripartizione della detrazione	10 rate di pari importo
Modalità di pagamento	Bonifico agevolato per i soggetti (IRPEF o IRES) non titolari di reddito d'impresa Altre modalità di pagamento per i titolari di reddito d'impresa (soggetti IRPEF e IRES)
Altri adempimenti	Indicazione in dichiarazione dei redditi dei dati catastali Comunicazione all'ASL Conservazione documentazione (es. fatture, bonifici, abilitazioni amministrative)
Altri adempimenti per interventi di efficienza energetica	Asseverazione APE Comunicazione all'ENEA

Lo Studio resta a disposizione per ogni chiarimento.

Studio Righini



Piazza Cittadella, 13 - 37122 Verona - Italia
Tel. +39 045 596888 - Fax +39 045 596236
Via Monte di Pietà, 19 - 20121 Milano - Italia
Tel. +39 02 45472804 - Fax +39 045 596236
www.studiorighini.it - studiorighini@studiorighini.it

