SODIET

A tutti i gentili Sigg. Clienti

A tutti i gentili Sigg. Collaboratori

URGENTE

CIRCOLARE N. 10/2020

Milano, 17 marzo 2020

Oggetto: bonus facciate

L'Agenzia delle entrate ha fornito i primi chiarimenti con la **circolare n. 2/E/2020** in merito alla detrazione Irpef/Ires del 90% delle spese sostenute per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, introdotta dall'articolo 1 commi da 219 a 224, L. 160/2019.
La detrazione, fruibile in 10 rate annuali di pari importo per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2020, riguarda tutti i contribuenti che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati, a prescindere dalla tipologia di reddito di cui sono titolari. I soggetti beneficiari devono possedere o detenere l'immobile oggetto di intervento sulla base di un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori.

L'ambito soggettivo e oggettivo di applicazione

La detrazione riguarda tutti i contribuenti che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati, a prescindere dalla tipologia di reddito di cui sono titolari:

- persone fisiche;
- esercenti arti e professioni;
- enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale;
- società semplici;
- associazioni tra professionisti;
- soggetti che conseguono reddito di impresa (persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali, etc.).

La detrazione Irpef/Ires del 90% è ammessa a fronte del sostenimento di spese relative ad interventi finalizzati al recupero o al restauro della facciata esterna, realizzati su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o su unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali per l'esercizio dell'attività di lavoro autonomo o di impresa. Gli interventi devono essere realizzati esclusivamente sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi.
Sono agevolabili:

- gli interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata;
- gli interventi sulle strutture opache della facciata influenti dal punto di vista termico o che interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio;
- gli interventi su balconi, ornamenti e fregi.

Sodiet Consulting Srl
via Montebello, 27
20121 Milano

Reg. Imp. Milano
Cod. Fisc. e P. Iva 07191110969
R.E.A. Milano 1941973
Cap. Soc. Euro 20.000,00 i.v.

Tel +39 02 62694866
Fax +39 02 6595001
Email: sodiet@sodiet.it
www.sodiet.it

Non rientrano nel *bonus* facciate gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile né gli interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione.

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.

L'articolo 2, D.M. 1444/1968 classifica come zone territoriali omogenee:

- zona A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi;
- zona B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale è superiore ad 1,5 metri cubi al metro quadro.

L'edificio oggetto dell'intervento deve, pertanto, risultare dalla certificazione urbanistica rilasciata dal comune competente. Restano escluse la zona C e le zone ad essa assimilate, cioè le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultano inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità di cui alla zona B e resta esclusa anche la zona D, cioè le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati.

La *ratio* dell'introduzione del *bonus* facciate è incentivare gli interventi edilizi finalizzati al decoro urbano, rivolti a conservare l'organismo edilizio in conformità allo strumento urbanistico generale e ai relativi piani attuativi, favorendo altresì interventi di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici.

Sono agevolabili gli interventi effettuati sull'involucro esterno visibile dall'edificio, sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio sia sugli altri lati dello stabile.

Non sono agevolabili gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

La circolare n. 2/2020 esemplifica alcune tipologie di interventi agevolabili:

- 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;
- la mera pulitura e tinteggiatura della superficie;
- il consolidamento, il ripristino o il rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, degli ornamenti e dei fregi;
- i 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.

Interventi non agevolabili

Non sono agevolabili 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, nonché le spese sostenute per la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli.

L'articolo 1, comma 220, L. 160/2019 stabilisce che nell'ipotesi in cui i lavori di rifacimento della facciata riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, gli interventi devono:

- soddisfare i requisiti di cui al D.M. 26 giugno 2015 e,
- con riguardo ai valori di trasmittanza termica, i requisiti di cui alla tabella 2 dell'allegato B al D.M. 11 marzo 2008.

Pertanto, laddove gli interventi non siano esclusivamente di sola pulitura o tinteggiatura esterna, devono essere soddisfatti le prescrizioni e i requisiti minimi in materia di prestazioni energetiche e i valori di trasmittanza termica delle strutture componenti l'involucro edilizio.

Sono previsti dei casi di esclusione per quanto riguarda la fruizione del *bonus* facciate in assenza dei requisiti minimi delineati (ai sensi dell'articolo 3, comma 3, D.Lgs. 192/2005): trattasi degli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina dell'articolo 136, comma 1, lettera b) e c), D.Lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3-*bis*.

Nelle more dell'emanazione di futuri decreti da parte del Ministero dello sviluppo economico, che definiscano i requisiti tecnici necessari (massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento), gli interventi influenti dal punto di vista termico o che interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda che danno diritto al *bonus* facciate saranno sottoposti ai controlli a campione previsti dall'articolo 14, D.L. 63/2013.

Le modalità di sostenimento delle spese agevolabili

La detrazione Irpef/Ires denominata *bonus* facciate non prevede un limite massimo di spesa ammissibile, fermo restando il potere dell'amministrazione finanziaria di verificare la congruità delle spese sostenute con il valore degli interventi eseguiti. Per i contribuenti con periodo di imposta non coincidente con l'anno solare, la detrazione può essere fruita esclusivamente nel periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2020. Pertanto, al fine di determinare il momento fiscalmente rilevante ai fini dell'imputazione delle spese sostenute rileva:

- il criterio di cassa per le persone fisiche, gli artisti ed i professionisti e gli enti non commerciali, che coincide con la data di pagamento delle spese che deve essere compresa nell'intervallo tra il 1° gennaio 2020 e il 31 dicembre 2020;
- il criterio di competenza per gli imprenditori e gli enti commerciali, in quanto l'intervento deve essere effettuato nel periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2020 (per i soggetti con periodo di imposta coincidente con l'anno solare, nel 2020), indipendentemente dalla data di pagamento delle spese.

Parti comuni condominiali

Le spese per interventi sulle parti comuni di edifici condominiali sono agevolabili alla data di effettuazione del bonifico da parte del condominio (entro il 31 dicembre 2020), indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino.

Sono agevolabili le spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse (perizie, sopralluoghi, rilascio dell'Ape); i costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi, l'installazione di ponteggi, lo smaltimento di materiali rimossi, l'imposta sul valore aggiunto qualora non detraibile,

l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico eventualmente pagata per potere disporre dello spazio insistente sull'area pubblica.

→ I contribuenti non titolari di reddito di impresa sono tenuti a:

- effettuare i pagamenti mediante bonifici "parlanti";
- comunicare preventivamente la data di inizio lavori all'azienda sanitaria locale (qualora la comunicazione sia obbligatoria per la tipologia di intervento effettuato);
- conservare le abilitazioni amministrative richieste dalla legislazione edilizia ovvero qualora non vi sia necessità di titoli abilitativi, una autocertificazione in cui sia indicata la data di inizio lavori ed attestata la circostanza che gli interventi effettuati siano agevolabili;
- per i lavori sulle parti comuni di edifici condominiali, conservare la delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori;
- nel caso di lavori eseguiti dal detentore, acquisire la dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori.

→ I contribuenti titolari di reddito di impresa (Irpef o Ires) sono tenuti ad effettuare gli adempimenti elencati per i contribuenti non titolari di reddito di impresa con l'unica eccezione riguardante il mancato obbligo di effettuare i pagamenti mediante bonifici "parlanti" (possono essere utilizzati altri strumenti di pagamento). L'imputazione degli interventi ammissibili al periodo di imposta 2020 avviene secondo le regole di competenza fiscale (articolo 109, Tuir).

Se i lavori di rifacimento della facciata riguardano interventi influenti dal punto di vista termico o interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio i contribuenti devono conservare, in aggiunta a quanto già menzionato, quanto obbligatorio ai sensi del decreto 19 febbraio 2007:

a) l'asseverazione del tecnico abilitato;
b) l'attestato di prestazione energetica.

In questo caso, entro 90 giorni dalla fine dei lavori deve essere obbligatoriamente inviata la comunicazione ENEA (ENEA a breve pubblicherà il portale utile a tale spedizione telematica). Il mancato invio della comunicazione ENEA fa perdere il diritto alla detrazione.

Si rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento

Cordiali saluti,

Sodiet Consulting S.r.l.

Sodiet Consulting Srl
via Montebello, 27
20121 Milano

Reg. Imp. Milano
Cod. Fisc. e P. Iva 07191110969
R.E.A. Milano 1941973
Cap. Soc. Euro 20.000,00 i.v.

Tel +39 02 62694866
Fax +39 02 6595001
Email: sodiet@sodiet.it
www.sodiet.it