

Bonus Facciate: Prime indicazioni dell'Agenzia delle Entrate

18 Febbraio 2020

Bonus facciate per tutti i contribuenti, a prescindere dal reddito che producono, con riferimento a qualsiasi categoria di edificio, compresi gli edifici strumentali.

Questa l'ampio ambito applicativo della detrazione introdotta dalla Legge di Bilancio 2020^[1] ed analizzata per la prima volta dall'Agenzia delle Entrate nella **Circolare n.2/E del 14 febbraio 2020**.

In tal ambito, va ricordato che il *Bonus Facciate* è una detrazione d'imposta pari al 90% delle spese documentate e sostenute dal contribuente per interventi (incluse la mera pulitura o tinteggiatura esterna) di recupero o restauro della facciata esterna degli edifici siti nelle Zone Territoriali Omogenee A e B del DM 2 aprile 1968 n.1444.

Con la pronuncia in commento, quindi, l'Amministrazione finanziaria, ripercorrendo le caratteristiche principali dell'agevolazione, fornisce le prime indicazioni utili in ordine alla sua applicazione.

Tra tutte, l'Agenzia delle Entrate puntualizza che:

- i **soggetti beneficiari** (persone fisiche, enti pubblici e privati commerciali e non, società semplici, associazioni tra professionisti, società di persone e società di capitali) devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo, al momento dell'avvio dei lavori (risultante dai titoli urbanistici abilitativi) o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio;
- la detrazione è ammessa a fronte del sostenimento delle spese relative ad **interventi finalizzati al recupero o restauro della "facciata esterna"**, realizzati su edifici esistenti, parti di edifici esistenti (anche strumentali) o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale;
- tali fabbricati, a norma di legge, devono essere **ubicati nelle Zone Territoriali Omogenee A e B** del DM 2 aprile 1968 n.1444, o *"in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali"*, come risultanti dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti territoriali competenti;
- l'agevolazione riguarda gli **interventi effettuati** sull'involucro esterno visibile dell'edificio, vale a dire **sull'intero perimetro esterno dello stabile e non** già **sulle facciate interne** dell'edificio, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico;
- gli **interventi agevolati** riguardano non solo il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi ma anche la mera pulitura e tinteggiatura della facciata esterna dell'edificio, dei balconi, degli ornamenti e dei fregi, nonché i lavori riconducibili al decoro urbano riferiti alle grondaie, ai pluviali, ai parapetti, ai cornicioni e alla sistemazione di tutte le parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata;
- gli **interventi di efficienza energetica influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio** (di cui all'art.1, co.220 della legge 160/2019) devono soddisfare sia i requisiti di cui al Decreto MISE 26 giugno 2015 (decreto *"requisiti minimi"*) sia i valori limite della trasmittanza termica delle strutture componenti l'involucro edilizio, di cui all'Allegato B alla Tab.2 del Decreto MISE 11 marzo 2008;
- ai fini dell'agevolazione, **non operano né limiti di spesa massima né limiti di detrazione**

riconosciuta;

- la detrazione rileva **sia ai fini dell'IRPEF che dell'IRES**, con riferimento alle spese sostenute nel 2020 e rimaste a carico del contribuente;
- le spese sono **imputate in base al "criterio di cassa"** (data dell'effettivo pagamento delle stesse a prescindere dall'avvio dei lavori) per le persone fisiche e gli enti non commerciali **ed in base al "criterio di competenza"** (a prescindere dalla data dei pagamenti e dall'avvio dei lavori) per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali;
- per gli **interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda** complessiva dell'edificio (di cui all'art.1, co.220 della legge 160/2019) si applicano le **stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti per gli interventi sull'involucro edilizio dall'Ecobonus**, di cui all'art.14 del DL 63/2013, convertito con modifiche in legge 90/2013;
- in ordine agli **adempimenti**:
 - per i soggetti IRPEF non titolari di reddito d'impresa si rinvia in generale alle disposizioni contenute nel DM 41/1998 che regola le procedure d'accesso alle detrazioni per le spese di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art.16bis del TUIR (a titolo esemplificativo, pagamento con bonifico parlante, indicazione dati catastali dell'immobile, comunicazione alla ASL, conservazione fatture e ricevute di pagamento, nonché preventiva acquisizione delle abilitazioni amministrative edilizie richieste, etc.).
Laddove si realizzino interventi di cui al citato art.1, co.220 della legge 160/2019, ai precedenti adempimenti devono aggiungersi: l'asseverazione dell'intervento effettuato, nonché, a valle del lavoro eseguito, l'attestato di prestazione energetica APE per singola unità immobiliare per la quale si richiede la detrazione e l'invio all'ENEA (entro 90 giorni) della scheda descrittiva dell'intervento,
 - per i soggetti IRPEF/IRES titolari di reddito d'impresa sono previsti altresì gli stessi adempimenti, fatto salvo il pagamento con bonifico che non è necessario, non rilevando in alcun modo ai fini del criterio d'imputazione delle spese ("**criterio di competenza**");
- relativamente alla **cumulabilità del Bonus facciate** con altre agevolazioni previste per i medesimi interventi, con particolare riferimento all'*Ecobonus* (di cui all'art.14 del DL 63/2013) e al *Sismabonus* (di cui all'art.16 dello stesso decreto), in generale il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese, di una sola delle predette agevolazioni, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla stessa.
Tuttavia, qualora l'intervento realizzato possa ricondursi a fattispecie agevolabili diverse, il contribuente potrà fruire di entrambe le agevolazioni a condizione però che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi.

Alla luce dei suddetti chiarimenti, l'ANCE sta predisponendo un tempestivo aggiornamento del Dossier riepilogativo sul tema.

Nel frattempo, si segnala che alla CM 2/E/2020 l'Agenzia delle Entrate affianca la **Guida "Bonus facciate"**, vademecum operativo consultabile sul sito internet delle Entrate, che prende in rassegna il beneficio in tutti i suoi profili.

[1]Cfr. Il *Bonus Facciate* è stato introdotto dalla Legge 160/2019 (cd. Legge di Bilancio 2020) in particolare dai commi che vanno dal 219 al 223, vedi ANCE "*Legge di Bilancio 2020 - Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale - Misure fiscali di interesse*" - [ID N. 38132](#) dell'8 gennaio 2020 e "*Bonus Facciate: il punto dell'ANCE*" - [ID N. 38495](#) del 12 febbraio 2020.

[Guida_Bonus_Facciate](#)

[Circolare n.2_E del 14 febbraio 2020](#)