

Agenzia delle Entrate: Due risposte a Due quesiti sul “Bonus facciate”

12 Giugno 2020

L'azienda pubblica che restaura la facciata di alcuni dei suoi immobili e, facendolo, effettua anche la riqualificazione energetica dell'involucro degli stessi, può avvalersi di una sola delle relative agevolazioni (eco o facciate *bonus*). Mentre, i contribuenti che rinnovano l'aspetto di un edificio situato in un'area assimilabile alle zone A e B descritte nel decreto n. 1444/1968 (dove gli immobili agevolati devono ricadere), per accedere al *bonus*, devono ottenere una certificazione urbanistica dall'ente competente e non da un semplice professionista. Sono, in estrema sintesi, le conclusioni raggiunte dall'Agenzia delle entrate nelle risposte nn. 179 e 182, dell'11 giugno 2020.

Bonus facciate e Legge di Bilancio

In entrambi i casi, la disposizione di partenza è la legge di bilancio 2020 (articolo 1, commi 219 e successivi, legge 27 dicembre 2019, n. 160), che ha introdotto l'inedito sconto fiscale, ma il punto di riferimento indiscusso, ai fini del ragionamento, è la circolare n. 2/2020.

Bonus facciate nel caso di azienda pubblica

Il documento di prassi, nel caso dell'azienda pubblica che ha chiesto se il *bonus* facciate si può applicare a tutti i tipi di immobili (residenziali e non), a tutte le categorie di contribuenti e alle spese sostenute per la realizzazione dell'isolamento termico degli edifici, è servito a chiarire che:

- sotto il profilo soggettivo, la detrazione riguarda le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale, le società semplici, le associazioni tra professionisti e i soggetti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali) residenti e non residenti nel territorio dello Stato, che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo e sostengono le spese nel 2020, a prescindere dalla tipologia di reddito percepito
- sotto il profilo oggettivo, il beneficio è ammesso a fronte di interventi finalizzati al recupero o restauro della “facciata esterna”, realizzati su edifici o parti di edifici esistenti oppure su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, comprese quelle strumentali, esclusivamente sulle “strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi”.

Nell'ipotesi in cui gli interventi non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, ma siano anche influenti dal punto di vista termico e si verifichi una possibile sovrapposizione tra gli interventi ammessi al “*bonus* facciate” e quelli di riqualificazione energetica oppure quelli di recupero del patrimonio edilizio, l'azienda potrà avvalersi, per le medesime spese, di una sola delle predette agevolazioni (risposta n. 179/2020).

Area equiparabile alle zone A e B

Nella **circolare n. 2/2020** anche la risposta ai contribuenti che vogliono sapere come attestare che l'immobile sottoposto a nuovo *look* insiste su un'area equiparabile alle zone A e B descritte nel Dm n. 1444/1968, dove devono essere necessariamente ubicati gli immobili ammessi all'agevolazione.

In particolare, gli istanti, considerato che l'edificio da ripulire è situato in un Comune sprovvisto di adeguati strumenti urbanistici, vorrebbero far predisporre l' "attestazione di equipollenza" da un ingegnere o un architetto iscritto ai rispettivi ordini professionali.

Comuni privi di strumenti urbanistici

Come detto, la detrazione spetta, tra l'altro, a condizione che gli edifici oggetto degli interventi siano ubicati in zona A o B ai sensi dell'articolo 2 del richiamato Dm, ma quando gli interventi sono effettuati su unità immobiliari ubicate in Comuni privi di strumenti urbanistici, ma ricadenti in territori aventi caratteristiche tali da rientrare nelle predette zone A o B, la circolare ha precisato che il *bonus* spetta comunque se, in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali, le aree dove ricadono gli edifici "ripuliti" sono assimilabili alle dette zone.

Lo stesso documento di prassi, infine, ha precisato che l'assimilazione della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento alle predette zone A o B deve risultare, ai fini del "*bonus facciate*", dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti. Quindi l' "attestazione di equipollenza" non può essere predisposta, come proposto dagli istanti, da un ingegnere o architetto, ma soltanto dall'ente competente (risposta n. 182/2020).

[Risposta_interpello_179_2020](#)

[Risposta_interpello_182_2020](#)