Bonus facciate: dall’Agenzia delle Entrate chiarimenti su interventi agevolabili e causale bonifico

17 Giugno 2020

Bonus facciate 2020: nel caso di lavori di restauro della facciata esterna e dei balconi di un edificio, quali sono le spese che nel dettaglio possono accedere alla **detrazione fiscale del 90%** prevista dalla **Legge 27 dicembre 2019, n. 160** (c.d. *Legge di Bilancio per il 2020*)?

Bonus Facciate 2020: la novità per il 2020

Nell’attesa che il **Decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34** (c.d. **Decreto Rilancio**) sia convertito in legge e che vengano approvati i provvedimenti attuativi per la fruizione dei c.d. **Superbonus 110%**, torna d’attualità il **bonus facciate 90%** previsto dalla Legge di Bilancio per l’anno in corso. Nonostante la pandemia ne abbia rallentato e diminuito la portata applicativa, ad oggi il **Bonus Facciate** rappresenta un ottima soluzione per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti (inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna) ubicati in zona A (centri storici) o B (parti già urbanizzate, anche se edificate in parte).

Bonus Facciate 2020: per quali interventi

Benché l’Agenzia delle Entrate ha pubblicato la **guida al Bonus Facciate** e la **circolare attuativa 14 febbraio 2020, n. 2/E** con le quali ha fornito informazioni di dettaglio sulla nuova **detrazione fiscale**, sono ancora molti i dubbi applicatici che, come spesso accade, sono affrontati con le consuete risposte ai quesiti dei contribuenti. Come nel caso della **risposta n. 185 del 12 giugno 2020** “*Bonus facciate – lavori di restauro della facciata esterna e dei balconi – Articolo 1, commi da 219 a 223, della legge 27 dicembre 2019, n. 160*” con la quale l’Agenzia delle Entrate è entrata nel merito degli interventi che possono fruire del bonus facciate.

Bonus Facciate 2020: i quesiti del contribuente

Nel dettaglio, i quesiti riguardano la possibilità per un condominio di effettuare dei lavori di restauro della facciata esterna e dei balconi e, in particolare, interventi di rifacimento dell’intonaco dell’intera superficie esterna e trattamento dei ferri dell’armatura, interventi sul balcone, comprensivi di rifacimento del parapetto in muratura, del sotto-balcone, del frontalino, della pavimentazione e verniciatura della ringhiera metallica. In particolare, il contribuente istante ha chiesto di chiarire se:

1. nel caso in cui i condòmini intendano deliberare il rifacimento dell’intonaco dell’intera superficie della facciata del fabbricato in condominio e il trattamento dei ferri dell’armatura, la spesa sia detraibile al 90% o al 50%;
2. con riferimento al rifacimento dei balconi, il **bonus facciate** si possa applicare anche alle spese sostenute per il rifacimento del parapetto in muratura, della pavimentazione e della verniciatura della ringhiera in metallo nonché, infine, per il rifacimento del sotto-balcone e del frontalino;
3. al balcone possa essere equiparato, data la funzione analoga svolta, il terrazzo a livello e se sia possibile, quindi, detrarre le spese sostenute per il rifacimento della pavimentazione e la

verniciatura della recinzione metallica;
4. nel caso di fabbricato rurale la copertura possa rientrare, nel concetto di **facciata esterna** e quindi godere della relativa agevolazione per i lavori da effettuare;
5. sia sufficiente indicare nella causale del bonifico, destinato all'impresa esecutrice dei lavori, la seguente dicitura: "per lavori di restauro facciata ai sensi dell'art. 1, commi 219-224, Legge 160/2019".

Bonus Facciate 2020: niente tetti di spesa

Per prima cosa l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che per le tipologie di intervento che danno diritto al bonus facciate, la norma, a differenza delle agevolazioni già presenti in materia, non prevede limiti massimi di spesa, dunque la detrazione, da ripartire in 10 quote annuali costanti di pari importo da detrarre nell'anno di sostenimento e in quelli successivi, può essere calcolata sull'intero ammontare dei costi sostenuti.

Bonus Facciate 2020: le condizioni

Sotto il profilo oggettivo la detrazione spetta, tra l'altro, a condizione che gli edifici oggetto degli interventi siano ubicati in zona A o B ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Sotto il medesimo profilo, la norma prevede, inoltre, che, ai fini del bonus facciate:

- gli interventi devono essere finalizzati al «recupero o restauro della facciata esterna» e devono essere realizzati esclusivamente sulle «strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi»;
- «Nell'ipotesi in cui i lavori di rifacimento della facciata, ove non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, 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 decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, (…), e, con riguardo ai valori di trasmittanza termica, i requisiti di cui alla tabella 2 dell'allegato B al decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008, (…).».

Bonus Facciate 2020: gli interventi inclusi nella detrazione fiscale del 90%

La stessa circolare n. 2/E dell'Agenzia delle Entrate ha chiarito che l'esplicito richiamo agli interventi realizzati esclusivamente sulle strutture opache della facciata, sui balconi, ornamenti e fregi, comporta che sono ammessi al "bonus facciate", gli interventi 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)" e, in particolare, gli interventi sugli elementi della facciata costituenti esclusivamente la "struttura opaca verticale". Si tratta, a titolo esemplificato, del consolidamento, del ripristino, del miglioramento e rinnovo dei predetti elementi costituenti la struttura opaca verticale della facciata stessa nonché la mera pulitura e tinteggiatura della superficie.

Relativamente agli interventi su balconi o su ornamenti e fregi, viene chiarito che la detrazione spetta per interventi di consolidamento, ripristino, inclusa la mera pulitura e tinteggiatura della superficie, o rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, degli ornamenti e dei fregi. Sono, inoltre, ammessi al "bonus facciate" 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.

Bonus Facciate 2020: gli interventi esclusi nella detrazione fiscale del 90%

Devono, invece, considerarsi escluse dal “bonus facciate” le spese sostenute:

    - per interventi sulle “strutture opache orizzontali o inclinate” dell’involucro edilizio quali, ad esempio, coperture (lastrici solari, tetti) e pavimenti verso locali non riscaldati o verso l’esterno nonché per la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli (non rientranti nella nozione di strutture “opache”);
    - per interventi effettuati sulle facciate interne dell’edificio, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico;
- 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.

Bonus facciate e interventi influenti dal punto di vista termico

Relativamente agli interventi che non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, ma siano anche influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell’intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell’edificio, la norma prevede che devono soddisfare:

- i requisiti indicati nel decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (decreto “requisiti minimi”) 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 valori limite della trasmittanza termica delle strutture opache verticali componenti l’involucro edilizio indicati nell’Allegato B alla Tabella 2 del decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008.

Bonus Facciate 2020: il bonifico per i pagamenti

I contribuenti persone fisiche soggetti all’IRPEF sono tenuti, tra l’altro, a disporre il pagamento delle spese mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato. Su tali bonifici, le banche, Poste Italiane SPA nonché gli istituti di pagamento applicano, all’atto dell’accredito dei relativi pagamenti, la ritenuta d’acconto (attualmente nella misura dell’8%). Per consentire l’applicazione della predetta ritenuta possono essere utilizzati i bonifici predisposti dagli istituti di pagamento ai fini del c.d. **ecobonus** ovvero della detrazione spettante per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Bonus Facciate 2020: chi dispone i pagamenti

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio in condominio, gli adempimenti necessari ai fini della fruizione del bonus facciate possono essere effettuati da uno dei condomini a ciò delegato o dall’amministratore del condominio che, nella generalità dei casi, provvede all’indicazione dei dati del fabbricato in dichiarazione e agli altri adempimenti relativi alle altre detrazioni spettanti a fronte di interventi di recupero del patrimonio edilizio o di efficienza energetica sulle parti comuni.

Bonus Facciate 2020: la risposta dell’Agenzia delle Entrate

In riferimento alle domande poste dal contribuente, l’Agenzia delle Entrate ha risposto che è possibile beneficiare del bonus facciate nel caso di spese sostenute per il rifacimento dell’intonaco dell’intera superficie e per il trattamento dei ferri dell’armatura della facciata del fabbricato in condominio, nonché per il rifacimento dei balconi. Per quanto riguarda, in particolare, gli interventi sulla facciata del condominio resta, ovviamente, fermo che la detrazione riguarda esclusivamente le spese sostenute per interventi effettuati sulla parte sull’involucro esterno visibile dell’edificio restando, invece, escluse quelle sostenute per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell’edificio (superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni), fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

Con riferimento, invece, alle spese per il rifacimento dei balconi, rientrano tra quelle ammesse alla detrazione anche quelle per il rifacimento del parapetto in muratura, della pavimentazione e per la verniciatura della ringhiera in metallo nonché, infine, per il rifacimento del sotto-balcone e del frontalino trattandosi di interventi effettuati su elementi costitutivi dei balconi stessi.

Non beneficia del bonus facciate il terrazzo dell’edificio che, pur costituendo, analogamente al balcone, una “proiezione” all’aperto dell’abitazione cui è contigua, è, tuttavia, destinato, al pari di un lastrico solare, a coprire le superfici scoperte dell’edificio sottostante del quale costituisce, strutturalmente, parte integrante. In altre parole, ciò che distingue un terrazzo a livello da una “copertura” è solo la funzione di tale parte dell’edificio essendo il primo, a differenza del lastrico solare, destinato anche a dare affaccio o proiezione esterna all’edificio. La differente funzione, tuttavia, non modifica la natura strutturale del terrazzo di “parete orizzontale” tale da escluderlo dal “bonus facciate”.

Analoghe considerazioni vanno effettuate anche per il quesito n. 4, riferito alla possibilità di ammettere al “bonus facciate” le spese per la copertura del fabbricato rurale che l’Istante intende riparare, rispetto al quale, inoltre, andrebbe anche verificato che l’immobile in questione sia ubicato in zona territoriale omogenea A e B o assimilate ai sensi del decreto ministeriale n. 1444 del 1998 e non, invece, dato il carattere rurale, in o Zona C o Zona D, esclusi dall’ambito applicativo del “bonus facciate”.

Con riferimento, infine, al quesito n. 5 – relativo alla modalità di compilazione del bonifico da utilizzare per il pagamento delle spese ai fini del bonus facciate – l’Agenzia delle Entrate ha confermato che è necessario che il bonifico sia compilato in maniera da non pregiudicare il rispetto da parte delle banche e di Poste Italiane SPA dell’obbligo di operare la ritenuta d’acconto a carico del beneficiario del pagamento, riportando tutti i dati necessari a tal fine (il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato).

risposta-agentr-12.06.2020-185