Bonus Facciate: dall'Agenzia delle Entrate chiarimenti sugli interventi edilizi da portare in detrazione

28 Settembre 2020

La detrazione fiscale prevista per gli interventi sulle facciate esterne degli edifici (c.d. ***Bonus Facciate***) è ammessa anche per le spese sostenute per la rimozione della pavimentazione esistente, l'impermeabilizzazione e rifacimento della pavimentazione, la rimozione e riparazione delle parti ammalorate dei sotto-balconi e successiva tinteggiatura e la rimozione e riparazione delle parti ammalorate dei frontalini dei balconi e successiva tinteggiatura?

Bonus Facciate: nuovo interpello all'Agenzia delle Entrate

A risolvere i dubbi interpretativi sulle spese che possono accedere alla detrazione fiscale del 90% istituita dalla **Legge 27 dicembre 2019, n. 160** (c.d. *Legge di Bilancio per il 2020*) per il recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ci ha pensato l'Agenzia delle Entrate che ha fornito la **risposta n. 411 del 25 settembre 2020**.

Nel caso in esame, il contribuente ha rappresentato di voler procedere, insieme ad condomini, a lavori di restauro dell'edificio condominiale fruendo per le spese sostenute del "bonus facciate" e a tale scopo ha chiesto di sapere se tra le spese detraibili rientrano anche quelle per:

- la rimozione della pavimentazione esistente;
- l'impermeabilizzazione e rifacimento della pavimentazione;
- la rimozione e riparazione delle parti ammalorate dei sotto-balconi e successiva tinteggiatura;
- la rimozione e riparazione delle parti ammalorate dei frontalini dei balconi e successiva tinteggiatura.

Bonus Facciate: i presupposti normativi

Per rispondere alla domanda del contribuente, l'Agenzia delle Entrate ha ricordato i presupposti per la fruizione della detrazione fiscale, definiti dall'art. 1, commi da 219 a 224, della Legge di Bilancio per il 2020.

Ricordiamo innanzitutto che la detrazione fiscale del 90% può essere utilizzata per le spese documentate sostenute nell'anno 2020 per interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.

Bonus Facciate: le zone territoriali omogenee

In particolare, ecco le definizioni delle due zone territoriali omogenee:

- **Zona A** – le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e 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 in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;

Bonus facciate 2020: i beneficiari

Come chiarito nella **guida fiscale** e nella **circolare attuativa 14 febbraio 2020, n. 2/E** predisposte dall'Agenzia delle Entrate, possono accedere al **bonus facciate**:

- 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
- i contribuenti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali).

Per usufruire dell'agevolazione, i contribuenti interessati devono:

- possedere l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento sull'immobile (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- detenere l'immobile in base a un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

La detrazione non spetta, invece, a chi è sprovvisto di un titolo di detenzione dell'immobile regolarmente registrato al momento dell'inizio dei lavori o al momento di sostenimento delle spese se antecedente, anche se provvede alla successiva regolarizzazione.

Sono inoltre ammessi a fruire della detrazione, purché sostengano le spese per la realizzazione degli interventi, anche:

- i familiari conviventi con il possessore o detentore dell'immobile (coniuge, componente dell'unione civile, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado)
- i conviventi di fatto, ai sensi della legge n. 76/2016.

Bonus facciate 2020: gli interventi agevolabili

La citata **circolare attuativa 14 febbraio 2020, n. 2/E** dell'Agenzia delle Entrate ha già chiarito che la detrazione spetta esclusivamente per gli interventi realizzati sulle strutture opache della facciata, sui balconi, ornamenti e fregi. Per cui 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".

Relativamente agli interventi su balconi o su ornamenti e fregi, la detrazione spetta anche:

- per interventi di consolidamento, ripristino, inclusa la mera pulitura e tinteggiatura della superficie, o rinnovo degli elementi costitutivi degli stessi;
- per gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi in questione.

Bonus facciate 2020: la risposta dell'Agenzia delle Entrate

Rispondendo, dunque, al quesito del contribuente istante, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che il bonus facciate spetta anche per le spese sostenute per la rimozione e impermeabilizzazione e rifacimento della pavimentazione del balcone nonché per rimozione e riparazione delle parti ammalorate dei sotto-balconi e dei frontalini e successiva tinteggiatura.

Bonus facciate 2020: via libera a sconto in fattura e cessione del credito

Andando oltre la richiesta del contribuente, l'Agenzia delle Entrate ha segnalato che come previsto dall'art. 121 **D.L. n. 34/2020** (c.d. **Decreto Rilancio**), i soggetti che sostengono le spese relative agli interventi che rientrano nel bonus facciate possono optare in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di:

- **sconto in fattura** fino a un importo massimo pari al corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;
- **cessione del credito d'imposta** di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà, per questi ultimi di successiva cessione.

Il **Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate 8 agosto 2020, n. 283847** ha definito le modalità attuative per l'utilizzo delle due opzioni.

risposta-agentr-25.09.2020-411