.Bonus Facciate e facciate nascoste: nuova risposta dell’Agenzia delle Entrate

30 Settembre 2020

Rientrano tutti gli interventi nel bonus facciate? La questione non è semplice come si crede. E serve l’Agenzia delle Entrate per fare chiarezza (**risposta n. 415 del 28 settembre**).

Il caso della facciata “nascosta”

La questione riguarda, nel caso specifico, che comunque aiuta a comprendere meglio tutto, un condominio che ha deciso di fare interventi per il ripristino delle facciate esterne, oltre alla messa in sicurezza dei balconi. I lavori comprendono anche la facciata posteriore dell’edificio, che non è visibile dalla strada. Allora può, questa tipologia di intervento, rientrare nelle detrazioni previste dalla legge di bilancio 2020? Secondo il condominio, non c’è dubbio. Anche questi interventi rientrano in detrazione.

Cosa dice il bonus facciate

L’articolo 1, commi da 219 a 223 della legge 27 dicembre 2019, numero 160 (legge di Bilancio 2020), “disciplina una detrazione dall’imposta lorda pari al 90 per cento delle spese documentate sostenute nell’anno 2020 per interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti”. Il bonus viene concesso per interventi su edifici che ricadono nelle “zone territoriali omogenee”. Si tratta di “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 (cosidette zone A)” e di “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 per cento (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 m^3/m^2“.

Quali interventi copre il bonus facciate

Gli interventi, per usufruire del bonus 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”. Sono ammessi a 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”.

Facciata nascosta dalla strada pubblica

Per l’Agenzia delle Entrate, si può usufruire del bonus facciate “a condizione che la parte del perimetro esterno dell’edificio, oggetto dell’intervento, sia visibile (anche parzialmente) dalla strada pubblica”. Ma non potrà essere la stessa Agenzia delle Entrate, come precisa, a valutare in concreto quali facciate siano visibili o in parte visibili dalla strada. Ma lo stesso Ente prospetta una soluzione: “Le spese sostenute per interventi non ammessi al bonus facciate, potrebbero rientrare tra quelle per le quali è possibile fruire della detrazione spettante ai sensi dell’articolo 16-bis del TUIR (Testo unico delle imposte sui redditi) per interventi di recupero del patrimonio edilizio rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione a tale agevolazione”. Anche sul rifacimento della

facciata, si può usufruire, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, "per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto 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". In alternativa, "i contribuenti possono optare per la cessione di un 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".

risposta-agentr-28092020-415