

SETTORE

IMPOSTE DIRETTE

**IL “BONUS FACCIATE” ED I RECENTI
CHIARIMENTI DELL’AGENZIA DELLE ENTRATE**

RIFERIMENTI

- Art. 1, commi da 219 a 224, Legge n. 160/2019
- Circolare Agenzia Entrate 14.2.2020, n. 2/E
- Risposte Agenzia Entrate 11.6.2020, n. 179 e n. 182;
12.6.2020, n. 185 e 23.6.2020, n. 191

IN SINTESI

Recentemente l’Agenzia delle Entrate rispondendo ad alcuni specifici interPELLI ha chiarito che il c.d. “Bonus facciate” è fruibile:

- *da tutti i contribuenti, a prescindere dalla natura pubblica / privata e dalla tipologia di reddito conseguito, fermo restando che, trattandosi di detrazione dall’imposta lorda è necessario che “esista” un IRPEF / IRES e pertanto che il reddito non sia assoggettato ad imposta sostitutiva / tassazione separata;*
- *per gli interventi su immobili esistenti di qualsiasi categoria catastale, anche strumentali, sempreché ubicati nella zona A o B ovvero nelle zone assimilabili alla zona A o B in base agli strumenti edilizi ed urbanistici. In assenza di strumenti urbanistici adottati dal Comune è necessario acquisire una certificazione urbanistica rilasciata dall’Ente competente (non da un professionista abilitato);*
- *le persone fisiche “privati” sono tenute ad effettuare i pagamenti con il bonifico “dedicato” alle detrazioni fiscali in modo che la banca / posta operi la ritenuta dell’8% all’atto dell’accredito;*
- *anche per le spese accessorie all’esecuzione dei lavori tra cui la direzione lavori, il coordinamento per la sicurezza e la sostituzione dei pluviali.*

SERVIZI COLLEGATI

settimana **professionale**

SO *fisco*
SCHEDE OPERATIVE

ilnotiziario



RIPRODUZIONE VIETATA

L'art. 1, commi da 219 a 224, Legge n. 160/2020 (Finanziaria 2020) ha introdotto la **nuova detrazione, c.d. "Bonus facciate"**, pari al **90% delle spese sostenute nel 2020** per interventi edilizi sulle strutture opache della facciata, su balconi / fregi / ornamenti, inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, **finalizzati al recupero / restauro della facciata esterna di edifici esistenti, ubicati in zona A o B** di cui al DM n. 1444/68.

Con i chiarimenti della Circolare 14.2.2020, n. 2/E, l'Agenzia delle Entrate ha meglio definito l'ambito di applicazione della nuova detrazione (Informativa SEAC [11.3.2020, n. 77](#)).

Recentemente, rispondendo ad alcuni specifici interpelli, la stessa Agenzia ha fornito ulteriori chiarimenti, di seguito riportati.

AMBITO SOGGETTIVO

Confermando quanto chiarito nella citata Circolare n. 2/E, nella Risposta 11.6.2020, n. 179 l'Agenzia ribadisce che la nuova detrazione c.d. "Bonus facciate"



*"riguarda **tutti i contribuenti residenti e non residenti** ... che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati, a prescindere dalla tipologia di reddito di cui essi siano titolari e dalla natura pubblica o privatistica del soggetto".*

Rientrano, pertanto, tra i possibili beneficiari **sia i soggetti privati che quelli pubblici** a prescindere dal reddito di cui sono titolari, fermo restando che, trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, i predetti soggetti possono fruire dell'agevolazione in esame **a condizione che il reddito conseguito sia assoggettato ad IRPEF / IRES** e non ad imposta sostitutiva / tassazione separata.

Come di consueto, il soggetto che intende fruire del "Bonus facciate":

- **oltre a possedere / detenere l'immobile** oggetto degli interventi al momento di avvio dei lavori (o al momento di sostenimento della spesa se antecedente all'inizio dei lavori);
- **deve aver effettivamente sostenuto la spesa** per l'intervento agevolato.

Al fine di **individuare la data di sostenimento della spesa**, che per rientrare nel "Bonus facciate" deve essere compresa tra l'1.1 e il 31.12.2020, nella citata Risposta n. 179 l'Agenzia rammenta che **per imprese / società / enti commerciali** va applicato il **principio di competenza** e pertanto:

- rileva l'importo da imputare all'esercizio in corso al 31.12.2020;
- non rileva la data di inizio / fine lavori ovvero la data dei pagamenti.

In merito si rammenta che nella citata Circolare n. 2/E l'Agenzia ha precisato che per le spese in esame sostenute da imprese / società / enti commerciali va applicato il principio di competenza **"a prescindere dalla circostanza che il soggetto beneficiario applichi tale regola per la determinazione del proprio reddito imponibile ai fini delle imposte sul reddito"**. Ciò riguarda, ad esempio, i soggetti in contabilità semplificata per cassa, anche quando è stata esercitata l'opzione per la presunzione "registrato = incassato".

Per i **restanti soggetti** va applicato il **principio di cassa** e pertanto va considerata la **data di pagamento**.

AMBITO OGGETTIVO

Al fine di definire l'ambito oggettivo della detrazione in esame, come già evidenziato nella Circolare n. 2/E, nella citata Risposta n. 179 l'Agenzia ribadisce che oggetto degli interventi agevolabili possono essere gli **immobili esistenti di qualsiasi categoria catastale, anche strumentali**, a condizione che gli stessi siano ubicati **in zona A o B** di cui al DM n. 1444/68 **o in una zona ad esse assimilata dagli strumenti urbanistici adottati dal Comune**.

In merito a tale ultimo aspetto, piuttosto dibattuto, merita rammentare che:

- nella citata Circolare n. 2/E è specificato che l'agevolazione spetta anche per gli **immobili ubicati in zone assimilate alla zona A o B in base alla normativa regionale / regolamenti edilizi comunali** e che detta assimilazione deve risultare da **apposita certificazione urbanistica**;

RIPRODUZIONE VIETATA

- il MIBACT nella Lettera 19.2.2020, prot. n. 4961, ha specificato che:
 - **“nella maggior parte dei centri abitati per i cittadini non sarà necessario rivolgersi all’amministrazione locale per sapere in quale zona si trova un immobile, potendo ricavare agevolmente tale informazione dagli strumenti urbanistici ed edilizi comunali”;**
 - **“la certificazione dell’assimilazione alle zone A o B dell’area nella quale ricade l’edificio oggetto dell’intervento ... andrebbe riferita ai soli casi, verosimilmente limitati, in cui un Comune mai ha adottato un qualsiasi atto che abbia implicato l’applicazione del d.m. n. 1444 del 1968 nel proprio territorio.**
In tutte le altre ipotesi ... la ubicazione dell’immobile in area A o B, o equipollente in base agli strumenti urbanistici ed edilizi del Comune, può facilmente essere accertata dai soggetti interessati”.



Ora nella Risposta 11.6.2020, n. 182 l’Agenzia, a sostanziale conferma di quanto sopra riportato, con riferimento ad un **immobile ubicato in un Comune sprovvisto di strumenti urbanistici**, giunge alla conclusione che l’assimilazione alla zona A o B deve risultare da una **certificazione urbanistica rilasciata dall’Ente competente**.

In tal caso ai fini in esame, specifica l’Agenzia, l’assimilazione **non può essere attestata da un professionista abilitato** (ingegnere / architetto iscritto all’Ordine).

INTERVENTI AGEVOLABILI

Ai sensi dei citati commi 219 e 220, gli interventi per i quali è possibile fruire del c.d. “Bonus facciate” sono quelli **“finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna ... realizzati esclusivamente sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi”**. In merito nella citata Circolare n. 2/E l’Agenzia ha chiarito che:

- sono agevolati:
 - anche gli interventi di **sola pulitura o tinteggiatura esterna** sulle strutture opache della facciata;
 - gli interventi sulle strutture opache della facciata **influenti dal punto di vista termico o che interessano oltre il 10% dell’intonaco** della superficie disperdente lorda complessiva dell’edificio **a condizione che rispettino gli specifici requisiti di efficienza energetica / trasmittanza termica;**
 - anche gli interventi, inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura, **su balconi, ornamenti o fregi. a condizione che i lavori siano effettuati sulla parte dell’edificio visibile dalla strada o da altro suolo ad uso pubblico;**
- sono **esclusi** dal c.d. “Bonus facciate”:
 - gli interventi sulle superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico;
 - gli interventi di sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli;
 - gli interventi di ristrutturazione realizzati mediante demolizione e ricostruzione dell’edificio.

Ora, con la Risposta 12.6.2020, n. 185, dopo aver rammentato quanto sopra riepilogato, l’Agenzia specifica che:

- tra le **spese ammesse** al beneficio per il **rifacimento dei balconi** presenti sulla facciata visibile dalla strada / altro suolo ad uso pubblico **possono essere ricomprese** anche quelle sostenute per il **rifacimento del parapetto in muratura e della pavimentazione, quelle per la verniciatura della ringhiera in metallo nonché quelle per il rifacimento del sotto-balcone e del frontalino**, in quanto relative ad interventi effettuati su elementi costitutivi dei balconi stessi;
- devono 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**.

Nel caso di specie l'Agenzia **esclude** dalla detrazione in esame le spese per il **rifacimento della pavimentazione di un terrazzo a livello e per la verniciatura della relativa recinzione** in quanto **equipara lo stesso ad un lastrico solare** (struttura orizzontale) **e non ad un balcone**.

La stessa Agenzia nella Risposta 23.6.2020, n. 191 ha chiarito che **rientrano** nell'agevolazione anche:

- le spese sostenute per le **opere accessorie all'esecuzione dei lavori agevolabili** tra cui quelle per la direzione lavori, il coordinamento della sicurezza e la sostituzione dei pluviali;
- gli interventi di **restauro dei balconi senza interventi sulle facciate**;
- gli **interventi già iniziati nel 2019** per i quali le **spese sono sostenute nel 2020**. Ciò in considerazione del fatto che *“nel comma 219 è utilizzata la locuzione «spese documentate, sostenute nell'anno 2020» senza altre condizioni volte a circoscrivere l'applicazione del bonus facciate alla data di avvio degli interventi”*. Così, ad esempio, un intervento agevolato iniziato a luglio 2019 con pagamenti effettuati sia nel 2019 che nel 2020 da parte di una persona fisica per la quale va applicato il principio di cassa, consente la fruizione del “Bonus facciate” con riferimento alle spese sostenute (pagate) nel 2020.

MODALITÀ DI PAGAMENTO

Per quanto riguarda gli adempimenti che devono essere assolti per poter fruire della detrazione, oltre a ribadire quanto già precisato nella citata Circolare n. 2/E, nella Risposta 12.6.2020, n. 185 l'Agenzia si sofferma sulle **modalità di pagamento** che devono essere adottate dalle **persone fisiche “privati”**. In particolare è ribadito che:

- è **necessario effettuare i pagamenti con il bonifico riservato alle detrazioni fiscali** in modo che, oltre ad individuare il soggetto che intende fruire della detrazione e il beneficiario del pagamento, si consente alla banca / posta di provvedere ad **operare la ritenuta dell'8%** all'atto dell'accredito al beneficiario;
- **possono essere utilizzati i bonifici predisposti** dalla banca **per i pagamenti relativi agli interventi di recupero del patrimonio edilizio / riqualificazione energetica**, indicando, se possibile, quale causale gli estremi della Legge n. 160/2019. In merito l'Agenzia precisa comunque che:



*“nel caso in cui, invece, non sia possibile riportare i predetti riferimenti normativi (perché, ad esempio, non è possibile modificare la causale che indica, invece, i riferimenti normativi della detrazione per interventi di recupero edilizio o del cd. ecobonus), e **sempreché non risulti pregiudicato in maniera definitiva il rispetto da parte degli istituti bancari o postali dell'obbligo di operare la ritenuta, l'agevolazione può comunque essere riconosciuta**”.*

I predetti chiarimenti sono stati espressi anche nella citata Risposta n. 191.

CUMULABILITÀ

In considerazione del fatto che gli interventi ricadenti nell'ambito di applicazione del “Bonus facciate” rientrano tra quelli per i quali è possibile fruire della detrazione IRPEF per il recupero del patrimonio edilizio e/o della detrazione IRPEF / IRES per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti, nelle citate Risposte n. 179 e n. 185 l'Agenzia ribadisce che per detti interventi il **contribuente deve scegliere quale detrazione utilizzare**, tenendo presente che:

- **per la medesima spesa è possibile fruire di una sola agevolazione**;
- qualora l'intervento ricomprenda **sia spese agevolabili con il “Bonus facciate” sia spese escluse** dallo stesso ma **rientranti nel recupero edilizio e/o nel risparmio energetico** (ad esempio, con la ristrutturazione della facciata esterna sono sostituite anche le finestre), il contribuente può **fruire delle diverse detrazioni applicabili a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi** e siano rispettati i relativi adempimenti.

■

RIPRODUZIONE VIETATA