Bonus facciate – i chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate

17 Giugno 2020

Bonus facciate, l'assimilazione della zona territoriale in cui è collocato l'edificio oggetto di intervento, alle zone A o B secondo la definizione del DM n.1444/68, deve risultare da certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti. A tal fine, l'attestazione del professionista non ha validità.

Il *Bonus facciate* spetta a tutti i contribuenti, a prescindere dalla tipologia di reddito, ma in quanto detrazione dall'imposta lorda non compete ai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva.

Nel caso di lavori complessi sull'involucro dell'edifico, riconducibili a diversi benefici fiscali (ad es. "bonus facciate", ed *Ecobonus*), è possibile usufruire delle diverse agevolazioni, a condizione che siano contabilizzate separatamente in fattura le spese sostenute e che siano rispettati gli adempimenti prescritti per ciascuna agevolazione.

Questi sono alcuni chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate con le **Risposte ad interpello 179/E**,**182/E dell'11 giugno 2020** e **185/E del 12 giugno 2020**.

Come noto, il *Bonus facciate* è una detrazione d'imposta lorda (IRPEF/IRES) che consente di detrarre il 90% delle spese sostenute per interventi di recupero o restauro eseguiti sulle strutture opache, sui balconi o sugli ornamenti e fregi delle facciate esterne degli edifici.

Introdotto dalla legge di Bilancio 2020[1] il *Bonus facciate* consente di **detrarre il 90% delle spese sostenute, dal 1 gennaio al 31 dicembre 2020**, per **interventi di recupero** o **restauro** della **facciata esterna degli edifici esistenti** ubicati **nelle zone A o B** come individuate dal **DM n.1444/68** o in **quelle assimilabili** in base alla normativa regionale o ai regolamenti comunali.

Si ricorda che sono **ammessi** al **beneficio esclusivamente gli interventi di recupero o restauro della facciata esterna di edifici esistenti**, parti di edifici esistenti o unità immobiliari esistenti e che i **lavori** devono essere **effettuati esclusivamente** sulle **strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi**. Sono i**n**clusi gli interventi di sola **pulitura** o **tinteggiatura esterna.**

Inoltre, **se l'intervento effettuato influenza l'edificio dal punto di vista termico** o **interessa più del 10% dell'intonaco** della sua superficie disperdente lorda complessiva, deve anche **soddisfare** i requisiti del Decreto MISE 26 giugno 2015 (cd. Decreto "***requisiti minimi***") che definisce le modalità di applicazione della metodologia di calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici, e **i valori limite della trasmittanza** termica delle strutture componenti l'involucro edilizio[2].

Diversamente dalle altre agevolazioni esistenti (Bonus Ristrutturazioni, Ecobonus e Sismabonus), il *Bonus facciate* non prevede un limite di spesa agevolata.

Risposta 179/E/2020

In questo documento, l'Agenzia delle Entrate, rispondendo ad una azienda pubblica, che intende effettuare, su edifici di sua proprietà, lavori di recupero delle facciate, influenti anche dal punto di vista termico, ribadisce che:

- **sotto il profilo soggettivo** la detrazione è fruibile da **tutti i contribuenti** residenti e non residenti nel territorio dello Stato, 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. Poiché però si tratta di una **detrazione dall'imposta lorda, il *Bonus facciate* non può essere utilizzato dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva**.
- **sotto il profilo oggettivo** la detrazione è ammessa per le spese relative a interventi finalizzati al recupero o restauro della "facciata esterna", realizzati su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali.
  In merito alla possibile **sovrapposizione tra interventi ammessi al "*Bonus facciate*" e interventi di riqualificazione energetica**, riguardanti l'involucro dell'edificio, oppure di recupero del patrimonio edilizio[3] l'Agenzia ribadisce che **è possibile avvalersi**, per le **medesime spese, di una sola delle agevolazioni.**

Risposta 182/E/2020

Con questo documento, l'Agenzia risponde all'istanza di un contribuente che intende effettuare i lavori di recupero della facciata su un edificio sito in un Comune sprovvisto di strumenti urbanistici e ritiene di poter attestare l'assimilazione dell'area in cui si trova l'edificio, alle zone A o B[4] di cui al DM n. 1444/68, tramite l'attestazione di un professionista.

L'Agenzia nega questa possibilità chiarendo che l'assimilazione alle zone A o B sopracitate, dell'area in cui si trova l'edificio oggetto dell'intervento **dovrà risultare da certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti.**

Nel documento viene precisato che ai fini del "bonus facciate", gli edifici devono trovarsi in aree che, indipendentemente dalla loro denominazione, siano riconducibili alle zone territoriali A o B sopra citate, in quanto il DM 1444/68 non impone alle amministrazioni locali di applicare nei propri territori la suddivisione in zone e la denominazione ivi previste.

Sul punto viene richiamata la **CM 2/E/2020** che ha ammesso la possibilità di fruire del *Bonus facciate* **anche per edifici ubicati in aree assimilabili alle zone A o B citate, in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali, purché tale assimilazione risulti dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti**. Ne consegue che la suddetta assimilazione non può essere attestata, come proposto dall'Istante, da un ingegnere o architetto iscritti ai rispettivi Ordini professionali.

Risposta 185/E/2020

Con tale pronuncia l'Agenzia delle Entrate chiarisce l'applicabilità del beneficio in relazione al caso di specie illustrato dall'istante, che vorrebbe eseguire gli interventi su diversi immobili, ivi compreso un edificio a destinazione rurale.

In particolare, nella **Risposta 185/E/2020**, l'Amministrazione finanziaria **riconosce la spettanza del "bonus facciate"** nell'ipotesi di **spese sostenute per**:

1. il **rifacimento dell'intonaco dell'intera superficie** verticale e per il **trattamento dei ferri dell'armatura della facciata di un fabbricato in condominio**. In tal caso, viene confermato che:

- il beneficio spetta unicamente per le spese riferibili all'involucro esterno visibile dell'edificio;
- sono escluse le spese per gli interventi sulle facciate interne (superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni), ad eccezione delle facciate visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico;
- nell'ipotesi in cui l'**intervento** sia **rilevante** dal **punto di vista termico** o **interessi l'intonaco per oltre il 10% della superficie lorda complessiva disperdente**, devono essere **rispettati** i cd. "***requisiti minimi***" del Decreto MISE 26 giugno 2015 **e** l'ulteriore **normativa specifica**[5];

2. il **recupero edilizio dei balconi**, ivi comprese quelle per il **rifacimento del parapetto in muratura**, del **sotto-balcone** e del **frontalino**, nonché della pavimentazione e per la verniciatura della ringhiera in metallo, trattandosi di interventi effettuati sugli **elementi costitutivi dei balconi stessi**.

Diversamente, l'**agevolazione** viene **esclusa**:

- per i **lavori effettuati sul terrazzo a livello**, che **non può essere equiparato ad un balcone**, tenuto conto della sua **diversa funzione**, assimilabile più ad un **lastrico solare**, come **copertura esterna**, che a dare affaccio o proiezione esterna all'edificio.

  Inoltre, aggiunge l'Agenzia delle Entrate, il **terrazzo costituisce** una "**parete orizzontale**", che è **comunque esclusa dall'ambito applicativo del "bonus facciate**";

- per gli interventi sulla **copertura** orizzontale di un **fabbricato rurale**.

  Al riguardo, nella Risposta 185/E/2020 viene precisato che occorre, altresì, verificare l'ubicazione dell'immobile (nella zona territoriale omogenea A o B o assimilate, ovvero nella zona C o D, ai sensi del D.M. 1444/1998, queste ultime due escluse dall'ambito applicativo del "bonus facciate").

In ogni caso, per queste ultime due tipologie di lavori escluse dal "bonus facciate" (sul **terrazzo a livello e sulla copertura dell'edificio rurale**), l'Agenzia delle Entrate precisa che, ricorrendone i requisiti, **è possibile usufruire** della **detrazione IRPEF** per il **recupero**

edilizio delle abitazioni, ovvero del cd. ***Ecobonus*** (detrazione per gli interventi risparmio energetico)[6], nel rispetto degli adempimenti per queste previsti.

Sul punto viene, altresì, confermato[7] che **nell'ipotesi di interventi sull'involucro dell'edificio**, che **possono accedere a diverse tipologie di benefici fiscali**, **è possibile usufruire** delle **diverse agevolazioni**, **a condizione che** siano **contabilizzate separatamente in fattura** le **spese sostenute** e che siano **rispettati** gli **adempimenti** prescritti per ciascuna agevolazione.

Da ultimo, l'Amministrazione finanziaria conferma che, per la c**ompilazione del bonifico** attestante le spese agevolabili con il "bonus facciate", questo **deve consentire** alle banche o alle Poste di effettuare la **ritenuta d'acconto dell'8%** a carico dell'impresa beneficiaria del pagamento[8].

A tal fine, quindi, occorre **indicare** il **codice fiscale** del **beneficiario** della **detrazione** ed il numero di **partita IVA o codice fiscale dell'impresa** che ha eseguito i lavori e **possono essere utilizzati gli schemi di bonifico** già **predisposti** dagli **istituti bancari** per usufruire delle detrazioni fiscali (per il recupero edilizio delle abitazioni, o per l'*Ecobonus*), mettendo nella causale il riferimento alla legge 160/2019, che ha introdotto il "bonus facciate".

Tuttavia, laddove tale tipologia di bonifico sia stata già predisposta dalla banca ma manchi, nella relativa causale precompilata, il riferimento normativo specifico al "bonus facciate" (che non può essere inserito dal contribuente), il beneficio può essere riconosciuto ugualmente, sempre a condizione che sia possibile effettuare la ritenuta d'acconto.

---

[1] Legge 160/2019 art. 1, commi 219-223. Cfr. ANCE "*Legge di Bilancio 2020 – Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale – Misure fiscali di interesse*" – ID N. 38132 dell'8 gennaio 2020 e "*Bonus Facciate: la nuova guida dell'ANCE*" – ID N. 38763 del 04 marzo 2020.

[2] Si tratta dei valori fissati dalla Tabella 2 del Decreto del MISE dell'11 marzo 2008, come aggiornato dal Decreto MISE 26 gennaio 2010

[3] Interventi agevolabili, rispettivamente, ai sensi degli articoli 14 e 16 del DL 63/2013 convertito con modifiche dalla legge 90/2013.

[4] Le **zone A** sono quelle interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi; le **zone B** sono quelle totalmente o parzialmente edificate, considerando per quest'ultime le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona (1/8 di superficie edificata) e nelle quali la densità territoriale è superiore a 1,5 mc/mq. Cfr. l'art. 2 del Decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.

[5] Si tratta dell'All. B alla Tab. 2 del D.M. 11 marzo 2008, degli artt. 4 e 7 del D.M. 19 febbraio 2007 e dell'art.14, co.3-*bis* e 3-*ter* del D.L. 63/2013 convertito in legge 90/2013 – *cfr*. anche CM 2/E/2020.

[6] Queste ulteriori agevolazioni sono disciplinate, rispettivamente, dall'art.16-bis del D.P.R. 917/1986 – TUIR (nonché dall'art.1, co.175, della legge 160/2020, che ha prorogato fino a fine 2020 tale beneficio nella misura potenziata del 50%), e dall'art.14 del D.L. 63/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 90/2013.

[7] *Cfr*. anche la CM 2/E/2020.

[8] Ai sensi dell'art.25 del D.L. 78/2010, convertito, con modificazioni, nella legge 122/2010.

40594-risposta interpello 179-E.pdfApri

40594-risposta interpello 182-E.pdfApri

40594-risposta interpello 185-E.pdfApri