Bonus facciate, nuovi chiarimenti dell'AdE

25 Giugno 2020

Per le persone fisiche, gli esercenti arti e professioni, e per gli enti non commerciali, il *Bonus facciate* spetta per le spese effettivamente pagate nel 2020, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi. Per le spese relative a interventi condominiali rileva la data del bonifico effettuato dal condominio, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino.

È quanto ribadito dall'Agenzia delle Entrate con la **Risposta n. 191 del 23 giugno 2020** resa all'amministratore di un condominio in merito a una serie di quesiti inerenti il cd. *Bonus facciate*.

Come noto, il *Bonus facciate* è una detrazione d'imposta lorda 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.

Nella fattispecie affrontata con la Risposta 191/2020, il contribuente chiede di sapere se:

1. si applicano le modalità di fruizione della detrazione spettante per gli interventi del recupero edilizio (articolo 16-*bis* del DPR 917/1986) di cui al Dm 41/1998 richiamato espressamente dalla normativa;

2. sono detraibili le spese sostenute per le opere accessorie che servono per l'esecuzione dei lavori, come quelle relative alla direzione lavori, il coordinamento per la sicurezza, la

sostituzione dei pluviali;

3. rientrano nel *Bonus facciate* anche solo le spese relative al restauro dei balconi, senza interventi sulle facciate e le opere necessarie per l'isolamento termico della facciata;

4. per gli interventi già iniziati nel 2019 ma i cui pagamenti sono effettuati nel 2020, è comunque possibile usufruire del *Bonus facciate*.

Per rispondere ai quesiti l'Agenzia, dopo aver ripercorso la disciplina dell'agevolazione richiama la CM 2/E/2020[3] con cui sono state fornite le prime indicazioni sulle modalità di fruizione del *Bonus facciate*.

In particolare, in merito alle richieste del contribuente viene **confermato che:**

1. **le diposizioni di cui al DM 41/98**[4] riferite agli adempimenti documentali necessari per il cd. Bonus Edilizia **si applicano anche al *Bonus facciate* laddove i contribuenti siano persone fisiche soggette ad IRPEF**. Questi ultimi, infatti, sono tenuti a disporre il pagamento delle spese **con 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 questi bonifici, le banche, Poste Italiane SPA e gli istituti di pagamento autorizzati applicano la ritenuta d'acconto (dell'8 %)[5]. **È possibile utilizzare i bonifici già predisposti dagli istituti di pagamento sia ai fini dell'*Ecobonus* che del Bonus per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, i**ndicando, se possibile, in causale, gli estremi della legge n. 160/2019;

2. **rientrano**, come già precisato nella CM 2/E/2020, **nel *Bonus facciate* anche le spese sostenute per le opere accessorie che servono per l'esecuzione dei lavori agevolabili,** comprese quelle per la direzione lavori, il coordinamento per la sicurezza, e la **sostituzione dei pluviali**;

3. **il *Bonus Facciate* si applica anche solo agli interventi di restauro dei balconi** senza interventi sulle facciate. **Nel caso in cui gli interventi sulle facciate abbiano un'incidenza dal punto di vista termico** o **interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda** complessiva dell'edificio **le spese relative rientrano nel *Bonus facciate* purché siano rispettati i requisiti** del DM del 26 giugno 2015 (decreto "**requisiti minimi**") e **i valori limite della trasmittanza termica delle strutture opache verticali** componenti l'involucro edilizio indicati nell'Allegato B alla Tabella 2 del decreto del DM dell'11 marzo 2008. In tali casi, si ricorda, è necessario che siano applicate le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti per gli interventi sull'involucro edilizio dall'Ecobonus;

4. **è possibile fruire del *Bonus facciate* per interventi già iniziati nel 2019, se le spese sono state sostenute nel 2020.**

Per le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, e per gli enti non commerciali, **vale il criterio di cassa** e, quindi, per determinare l'imputazione delle spese all'anno 2020 si deve fa riferimento alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi.
Es. un intervento iniziato a luglio 2019, con pagamenti effettuati sia nel 2019 che nel 2020, accede al *Bonus facciate* solo con riferimento alle spese sostenute nel 2020.
In caso di interventi sui condomini, rileva la data del bonifico effettuato dal condominio, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino.
Es. Se il condominio ha effettuato il bonifico nel 2019, le rate versate dal condomino nel 2020, non danno diritto al *Bonus facciate*. Invece se il condominio ha effettuato il bonifico nel 2020, le rate versate dal condomino nel 2019, nel 2020 o nel 2021 (prima della presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al 2020) danno diritto al *Bonus facciate*.

---

[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] Cfr. ANCE "*Bonus Facciate: Prime indicazioni dell'Agenzia delle Entrate*" – ID N. 38555 del 17 febbraio 2020 e "*Bonus Facciate: la nuova guida dell'ANCE*" – ID N. 38763 del 04 marzo 2020.

[4] Regolamento recante norme di attuazione e procedure di controllo di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia.

[5] Cfr. art. 25, DL 78/2010, convertito con modifiche nella legge 122/2010, s.m.i.

40699-Risposta n. 191 del 23 giugno 2020 .pdfApri