Bonus facciate – L'Agenzia delle Entrate torna sugli interventi agevolabili

9 Settembre 2020

Rifacimento del rivestimento dell'edificio con mosaico o con materiali innovativi, rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi e restauro di facciate solo in parte visibili dalla strada.

Questi alcuni dei chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate su **specifiche ipotesi di interventi agevolabili con il *Bonus Facciate***, in diverse **risposte ad interpelli di seguito illustrate**.

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 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[1].

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 inclusi 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.

Sul tema, con la C.M. 2/E/2020, accompagnata da una Guida illustrativa[3], sono stati forniti i primi chiarimenti sulle modalità applicative del beneficio.

In particolare, nelle diverse fattispecie esaminate dall'Agenzia delle Entrate **si chiede di sapere se**:

- è agevolato ai fini del cd. *Bonus facciate* il **solo rifacimento del rivestimento dell'edificio in tessere di mosaico ovvero se**, per fruire dell'agevolazione, **è necessario** effettuare **anche** un **intervento** di **isolamento** (tramite insufflaggio della

cassavuota), che debba rispettare i "requisiti minimi" del D.M. 26 giugno 2015 e i valori limite di trasmittanza termica di cui al D.M. 11 marzo 2008.

Al riguardo, l'**Agenzia delle Entrate**, nella **Risposta n.287/E del 28 agosto 2020**, **conferma** che l'**intervento** di sostituzione del rivestimento dell'edificio in mosaico **rientra nel campo applicativo dell'agevolazione**.

Tuttavia, tenuto conto della tipologia di intervento eseguito, l'Agenzia delle Entrate fa presente che, in linea generale, per i lavori di ristrutturazione che interessano interi fabbricati, occorre rispettare i requisiti stabiliti dalla normativa in materia energetica (D.M. 26 giugno 2015 e 11 marzo 2008), salvo alcune eccezioni, relative ad esempio, ai lavori che non influenzano il fabbricato dal punto di vista termico[4]. Ciò vale a prescindere dall'applicazione di agevolazioni fiscali.

Pertanto, la Risposta 287/E/2020 specifica che, per evitare l'applicazione della normativa in tema di requisiti minimi di prestazione energetica, l'istante deve dimostrare in modo adeguato che l'intervento non incide sul fabbricato dal punto di vista termico.

Viene, inoltre, chiarito che ai fini del *Bonus facciate* non sono in ogni caso agevolati i lavori di coibentazione tramite "insufflaggio della cassavuota", tenuto conto che questi non interessano la superficie esterna del fabbricato.

In ogni caso, viene chiarito che tale intervento può accedere all'*Ecobonus*, secondo le specifiche regole per questo previste[5];

- sono agevolati gli **interventi consistenti nel rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi**.

  Al riguardo, nella **Risposta n.289/E del 31 agosto 2020**, l'Agenzia delle Entrate conferma la spettanza del *Bonus facciate* per le spese relative al **rifacimento della copertura** del **piano di calpestio del balcone** e per la **sostituzione** dei **pannelli in vetro** che costituiscono le pareti perimetrali del balcone, nonché per la **tinteggiatura delle intelaiature metalliche a sostegno dei medesimi pannelli,** e della **parete inferiore del balcone**, con la relativa stuccatura (*cfr*. anche la C.M. 2/E/2020);

- in caso di **lavori condominiali per il restauro delle facciate esterne di un edificio**, comprensivi dell'isolamento termico, **alcuni condomini possono usufruire** del ***Bonus facciate***, mentre **altri**, per i medesimi interventi, dell'***Ecobonus*** **(Risposta n.294 del 1° settembre 2020)**.

  Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che **il singolo condomino può scegliere se fruire dell'una o dell'altra detrazione, indipendentemente dalla scelta degli altri**, a condizione che gli interventi rispettino i requisiti specifici e gli adempimenti richiesti per ciascuna agevolazione (*cfr*. in senso conforme anche la **R.M. 49/E/2020** e la **Risposta 179/E/2020**)[6].

  Sarà poi **l'amministratore, nel redigere la comunicazione necessaria ai fini della precompilata, a dover suddividere la spesa complessivamente sostenuta dal condominio, in base alle scelte dei singoli condomini** e in

relazione alle diverse percentuali di detrazione e limiti di spesa[7];

- l'agevolazione è riconosciuta nell'ipotesi di **interventi condominiali di rifacimento della facciata di un edificio a pianta irregolare**, nel **quale solo alcune delle facciate siano visibili dalla strada**.

  Al riguardo, nella **Risposta n.296/E del 1° settembre 2020**, l'Agenzia delle Entrate precisa che il *Bonus facciate* viene riconosciuto anche per tale fattispecie (facciata interna dell'edificio solo parzialmente visibile dalla strada), nel rispetto di tutte le condizioni previste per l'applicabilità del beneficio;

- il bonus spetta in caso di **rivestimento della facciata esterna con un prodotto innovativo, in sostituzione dei materiali tradizionali** per il recupero ed il decoro della stessa, nonché per il consolidamento dei supporti murari.

  Il beneficio viene ammesso anche in questa ipotesi, come chiarito nella **Risposta n.319 dell'8 settembre 2020**.

Infine, l'Agenzia delle Entrate, nelle diverse pronunce citate, ricorda che il D.L. 34/2020 convertito nella legge 77/2020 (cd. *Rilancio*) **ha ampliato l'ambito oggettivo e soggettivo della cessione del credito, estendendola,** tra l'altro[8], anche **al *Bonus facciate***, ed ha introdotto anche la **possibilità di optare**, in alternativa all'utilizzo diretto in detrazione e alla cessione, anche per lo **sconto sul corrispettivo** anticipato dal fornitore e da questi poi recuperato sotto forma di credito di imposta cedibile.

Sia la **cessione del credito che lo sconto sul corrispettivo** introdotti dal D.L. *Rilancio* riguardano le **spese sostenute nel 2020 e nel 2021**.

In particolare, va precisato che la cessione del credito è consentita anche nei confronti degli istituti di credito e degli altri intermediari finanziari con facoltà, per questi ultimi di successiva cessione, senza limiti alle cessioni possibili.

Le modalità attuative relative all'esercizio delle opzioni suddette sono state definite con il **Provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate 8 agosto 2020, n. 283847/2020**[9].

Si ricorda che l'ANCE ha predisposto una propria Guida al *Bonus facciate*, in corso di aggiornamento alla luce delle recenti novità relative alla possibilità di optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.

---

[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 4 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.

[4] Ulteriori eccezioni riguardano gli interventi di mera ripulitura o tinteggiatura, nonché quelli di rifacimento di una piccola parte di intonaco, inferiore al 10%, come previsto anche nelle disciplina relativa al *Bonus facciate*.

[5] *Cfr*. l'art.1, co.345, della legge 296/2006 e l'art.14 del D.L. 63/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 90/2013.

[6] *Cfr. ANCE "Isolamento termico condominiale, al beneficiario la scelta del bonus" – ID N. 41384 del 2 settembre 2020*.

[7] In particolare, l'amministratore di condominio dovrà indicare le due distinte tipologie di interventi e, per ciascuno di questi, le spese sostenute, i dati delle unità immobiliari interessate, i dati relativi ai condòmini a cui sono attribuite le spese per ciascun tipo di intervento, con le relative quote di spesa, specificando quali condòmini hanno esercitato l'opzione per la cessione del credito.

[8] Si evidenzia che cessione del credito e sconto sul corrispettivo, per le spese sostenute nel 2020 e 2021, riguardano anche il Bonus per il recupero del patrimonio edilizio residenziale solo per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia effettuati sulle parti comuni condominiali e sugli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità; l'E*cobonus,* anche nella maggior percentuale del 110%; *Sismabonus,* anche nella maggior percentuale del 110%; gli interventi di installazione di impianti solari fotovoltaici, ivi compresi quelli che accedono alla detrazione del 110%, l'installazione delle colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici. *Cfr. ANCE "Decreto Rilancio – Conversione in legge – Le novità in materia fiscale" – ID n.41108 del 24 luglio 2020*.

[9] ANCE "*Superbonus* – C.M. 24/E/2020 dell'Agenzia delle Entrate e modalità applicative". ID N. 41309 del 24 agosto 2020.

41462-Risposta n.319 dell'8 settembre 2020.pdfApri

41462-Risposta n.296-E del 1° settembre 2020.pdfApri

41462-Risposta n.294 del 1° settembre 2020.pdfApri

41462-Risposta n.289-E del 31 agosto 2020.pdfApri

41462-Risposta n.287-E del 28 agosto 2020.pdfApri