

Facciate anteriori e laterali visibili dalla strada – OK al Bonus – Risposte n.415 e 418/E/2020

30 Settembre 2020

Sì al *Bonus facciate* per il rifacimento della facciata anteriore e di quelle laterali, visibili dalla strada, nonché per il ripristino e la messa in sicurezza dei balconi e dei sottobalconi.

Questi i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate nelle **Risposte n.415/E del 28 settembre 2020** e **n.418/E del 28 settembre 2020**, in risposta a specifiche istanze d'interpello aventi ad oggetto il beneficio introdotto dall'art.1, commi 219-223, della legge 160/2019 (legge di Bilancio 2020)[1].

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.

Introdotta 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.

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.

Al riguardo, nella **Risposta n.415/E/2020** l'**Agenzia delle Entrate**, richiamando anche i chiarimenti forniti nella C.M. 2/E/2020, **precisa che**, nel rispetto di tutti i requisiti e degli adempimenti richiesti dalla disciplina normativa **sono ammessi al 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)»**.

In sostanza, **è agevolabile l'intervento sul perimetro esterno dell'edificio, a condizione che questo sia visibile (anche parzialmente) dalla strada pubblica.**

Risultano, quindi, **ammesse al beneficio le spese di rifacimento** relative alla **facciata anteriore** ed a quelle **lateral**i, mentre **l'agevolazione è esclusa** per i **lavori sulla facciata posteriore, non visibile dalla strada.**

Con riferimento al lato posteriore della facciata, in ogni caso, l'Agenzia delle Entrate ricorda che le relative spese possono essere agevolate con il cd. *Bonus ristrutturazioni edilizie* (come intervento condominiale di manutenzione ordinaria/straordinaria - cfr. l'art.16 del D.L. 63/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 90/2020).

In una fattispecie simile, l'Agenzia delle Entrate **nega**, invece, l'applicabilità del **Bonus facciate** su **tutto il perimetro esterno di una villa che si affaccia per intero al termine di una strada privata, e non sulla via pubblica**, in una posizione di dubbia visibilità (**Risposta n. 418/E/2020**).

Al riguardo, infatti, l'Amministrazione finanziaria precisa che «**il requisito della visibilità dell'edificio dalla strada o suolo pubblico, è necessario non solo con riferimento alle facciate esterne, ma anche alle facciate interne dell'immobile**».

- **gli interventi di ripristino e di messa in sicurezza dei frontalini dei balconi e dei sottobalconi.**

Infine, l'Agenzia delle Entrate, 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^[3], 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**^[4].

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] 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] 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'*Ecobonus*, 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.

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

41767-Risposta n.418-E del 28 settembre 2020.pdf [Apri](#)

41767-Risposta n.415-E del 28 settembre 2020.pdf [Apri](#)