Bonus Facciate: Nuova Guida AdE

2 Agosto 2021

Bonus facciate fino a fine 2021: per le persone fisiche vale la data del bonifico a prescindere dalla fine dei lavori, mentre per le imprese vale la data di ultimazione dell'intervento, non rilevando il momento del pagamento delle spese.

Questo uno dei chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate che, dopo un anno e mezzo dalle prime indicazioni[1], aggiorna la propria **Guida sul *Bonus Facciate*** alla luce della proroga sino al 31 dicembre 2021 (legge 178/2021)[2] e dell'introduzione (per le spese sostenute nel biennio 2020-2021) della possibilità di fruire della detrazione anche sotto forma di cessione del corrispondente credito d'imposta o dello sconto in fattura (art.121 DL 34/2020, convertito nella legge 77/2020)[3].

In primo luogo, va ricordato che il *Bonus Facciate* è una detrazione d'imposta pari al 90% delle spese documentate e sostenute dal contribuente per interventi (incluse la mera pulitura o tinteggiatura esterna) di recupero o restauro della facciata esterna degli edifici siti nelle Zone Territoriali Omogenee A e B del DM 2 aprile 1968 n.1444.

Con la recente Guida, l'Amministrazione finanziaria, ripercorrendo le caratteristiche principali dell'agevolazione e mettendo a sistema le diverse risposte ad interpello fornite sul *bonus*, puntualizza alcuni aspetti tra i quali:

- **soggetti ammessi e spettanza del *bonus***: per i privati opera il "principio di cassa", mentre per le imprese quello di "competenza", per cui «*le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, e gli enti non commerciali, per un intervento iniziato a febbraio 2021, con pagamenti effettuati sia nel 2021 che nel 2022, possono beneficiare del "bonus facciate" solo con riferimento alle spese sostenute nel 2021. Le imprese individuali, le società e gli enti commerciali devono far riferimento alle spese da imputare al periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2021, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti. Per le spese relative a interventi sulle parti comuni degli edifici, rileva, ai fini dell'imputazione al periodo d'imposta, la data del bonifico effettuato dal condominio, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino*»;
- **"sconto in fattura" o cessione del credito**: anche ai fini del *Bonus Facciate,* la possibilità di optare per tali utilizzi alternativi alla detrazione diretta riguarda tutti i potenziali beneficiari della stessa, compresi coloro che, in concreto, non potrebbero fruirne in quanto non sono tenuti al versamento dell'imposta. Resta ferma la necessità di trasmettere in via telematica la comunicazione all'Agenzia delle Entrate, utilizzando il modello allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia dell'8 agosto 2020 (modificato con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia del 12 ottobre 2020), entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento della spesa.

  In merito a tali opzioni, viene inoltre chiarito che, se più soggetti sostengono spese per interventi realizzati sullo stesso immobile di cui sono possessori, ciascuno può decidere se usufruire direttamente della detrazione o esercitare le opzioni previste, indipendentemente

dalla scelta fatta dagli altri. Per esempio, nel caso di interventi sulle parti comuni degli edifici non è necessario che tutto il condominio scelga lo sconto in fattura o la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante: alcuni condòmini possono scegliere di beneficiare della detrazione e altri dello sconto in fattura o della cessione del credito;

- **cumulabilità con altre agevolazioni**: nel caso in cui si effettuino interventi riconducibili a differenti fattispecie agevolabili (per esempio, si realizzino nell'ambito dell'isolamento termico dell'involucro dell'intero edificio sia interventi sulla parte opaca della facciata esterna, ammessi al *Bonus Facciate*, sia interventi di isolamento della restante parte dell'involucro, ammessi all'*Ecobonus)*, il contribuente potrà usufruire di entrambe le agevolazioni per le rispettive spese, a condizione che:
  - siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai due diversi interventi,
  - siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.
    Infine, viene nuovamente ribadito che il *Bonus Facciate* non è cumulabile con la detrazione spettante ai contribuenti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro dei beni soggetti al regime vincolistico (prevista nell'articolo 15, co.1, lett.g, del TUIR-DPR 917/1986 – *cfr*. anche CM 2/E/2020);
- **nuova costruzione o demolizione e ricostruzione dell'edificio:** il *Bonus Facciate* non spetta per gli interventi riguardanti la facciata effettuati durante la fase di costruzione del fabbricato, o realizzati mediante demolizione e ricostruzione anche se inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" (art.3, co.1, lett.d, DPR 380/2001);
- **individuazione delle zone territoriali A e B**: l'assimilazione alle zone A o B della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento deve risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti, non essendo sufficiente l'attestazione da parte dei professionisti abilitati (ingegneri o architetti iscritti ai rispettivi Ordini professionali).

  Sul tema viene poi specificato che, se l'immobile si trova in parte in "zona di completamento B3" e per la restante superficie in "zona attività terziarie", il *bonus* spetta sull'intero immobile se il contribuente dispone di una certificazione urbanistica dalla quale risulti l'equipollenza della "zona attività terziarie" alla "zona B". In caso contrario, spetta limitatamente alla porzione delle spese riferibili alla parte dell'edificio insistente sulla "zona di completamento B3";

- **interventi agevolati**: il *bonus* spetta, a titolo esemplificativo, per gli interventi realizzati:
  - sulle facciate laterali di un edificio, se le stesse sono almeno parzialmente visibili dalla strada pubblica o da suolo ad uso pubblico,
  - su due pareti laterali di un edificio, visibili dalla strada pubblica, e su quella posteriore dell'edificio, costituente lato del perimetro esterno dell'edificio, a condizione che la parte del perimetro esterno dell'edificio, oggetto dell'intervento, sia visibile anche parzialmente dalla strada pubblica,
  - sulla facciata interna dell'edificio, se la stessa è parzialmente visibile dalla strada pubblica o da suolo ad uso pubblico,
  - sulla facciata visibile dal chiostro, che risulti di uso pubblico, sulla base di un'apposita convenzione con l'Amministrazione comunale,

- **spese escluse:** il *bonus* non spetta, tra gli altri , per la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli o per la riverniciatura degli scuri e delle persiane, o per gli interventi effettuati sulle mura di cinta dell'edificio;
- **interventi di efficienza energetica, influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio** (di cui all'art.1, co.220 della legge 160/2019): devono soddisfare sia i requisiti di cui al Decreto MISE 26 giugno 2015 (decreto "requisiti minimi"), sia i valori limite della trasmittanza termica del:
  - DM 11 marzo 2008 (tabella 2 dell'allegato B), aggiornato dal Dm 26 gennaio 2010, per gli interventi con data di inizio lavori antecedente al 6 ottobre 2020,
  - DM 6 agosto 2020 (tabella 1 dell'Allegato E), per gli interventi con data di inizio lavori a partire dal 6 ottobre 2020.

I suddetti DM 26 giugno 2015 ("*Requisiti minimi*"), 11 marzo 2008 e 6 agosto 2020 ("*Requisiti Ecobonus*") non si applicano agli interventi effettuati su immobili di notevole interesse pubblico (Parte seconda e art.136, co.1, lett. b-c, *Codice dei beni culturali e del paesaggio*) soltanto nel caso in cui, previo giudizio dell'autorità competente al rilascio dell'autorizzazione ai sensi del predetto Codice, il rispetto delle relative prescrizioni implichi un'alterazione sostanziale del loro carattere o aspetto sotto il profilo storico, artistico e paesaggistico.

In termini di adempimenti, sempre per gli interventi sulla facciata influenti dal punto di vista termico, viene specificato che i contribuenti sono tenuti ad acquisire e conservare:

- stampa originale della "scheda descrittiva dell'intervento", riportante il codice CPID assegnato dal sito ENEA, firmata dal soggetto beneficiario e da un tecnico abilitato e da inviare all'ENEA entro 90 giorni dalla fine dei lavori,
- asseverazione, con la quale un tecnico abilitato certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti per ciascuno di essi,
- copia dell'attestato di prestazione energetica (APE) per ogni singola unità immobiliare per cui si chiedono le detrazioni fiscali, che deve essere redatto da un tecnico non coinvolto nei lavori
- copia della relazione tecnica necessaria ai sensi dell'art. 8, co. 1, del D.Lgs. 192/2005, o il provvedimento regionale equivalente,
- schede tecniche dei materiali e dei componenti edilizi impiegati e, se prevista, marcatura CE con relative dichiarazioni di prestazione (DoP)
- stampa della e-mail inviata dall'ENEA contenente il codice CPID, che costituisce garanzia che la documentazione è stata trasmessa.

---

[1] *Cfr*. ANCE "*Bonus Facciate*: *Prime indicazioni dell'Agenzia delle Entrate*" – ID n. 38495 del 17 febbraio 2020.

[2] *Cfr*. ANCE "*Legge di Bilancio 2021 – Misure fiscali d'interesse*" – ID n. 43194 del 20 gennaio 2021.

[3] *Cfr*. ANCE "*Decreto Rilancio – Conversione in legge – Le novità in materia fiscale*" – ID n.

41108 del 24 luglio 2020.

45801-Guida sul Bonus Facciate.pdfApri