

Bonus facciate

Pubblicate le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate (circolare 14.02.2010, n. 2/E) per usufruire del cosiddetto "bonus facciate", la **detrazione fiscale del 90% delle spese sostenute per gli interventi di recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti**, prevista dalla Legge di Bilancio 2020.

La circolare fornisce i primi chiarimenti sugli adempimenti da seguire, sugli interventi agevolabili e sui soggetti che possono accedere al beneficio. Pronta anche una guida che fornisce tutte le informazioni necessarie per permettere ai contribuenti di fruire della detrazione d'imposta dedicata al restauro delle facciate degli edifici. Di seguito gli aspetti principali.

• Ai fini del riconoscimento del bonus, gli **interventi devono essere finalizzati al "recupero o restauro"** della facciata esterna e devono essere realizzati esclusivamente sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi. L'agevolazione, pertanto, riguarda gli interventi effettuati 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). Tra i **lavori agevolabili**:

- rinnovo e consolidamento della facciata esterna dell'edificio,
- tinteggiatura o pulitura della superficie, per i balconi o per eventuali fregi esterni,
- lavori sulle grondaie, sui pluviali, sui parapetti, sui cornicioni e su tutte le parti impiantistiche coinvolte in quanto compresi nella facciata dell'edificio.

Beneficiano della detrazione anche le spese correlate agli interventi e alla loro realizzazione, ad esempio perizie, sopralluoghi, progettazione dei lavori, installazioni di ponteggi, ecc. Anche gli interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio rientrano nel campo del bonus facciate. Tali lavori devono soddisfare i requisiti indicati nel decreto Mise 26.06.2015 (decreto "requisiti minimi") e i valori limite della trasmittanza termica delle strutture componenti l'involucro edilizio.

Ai fini della detrazione, i **soggetti beneficiari devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento** (usufrutto, uso, abitazione o superficie) oppure detenere l'immobile in base a un **contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato**, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

Per il calcolo della detrazione, per le **persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni**, e per gli enti non commerciali, si deve fare riferimento al **criterio di cassa**, ovvero, alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi. Ad esempio, un intervento ammissibile iniziato a luglio 2019, ma con pagamenti effettuati sia nel 2019 sia nel 2020, consentirà sì la fruizione del "bonus facciate", ma solo con riferimento alle spese sostenute nel 2020.

Per le **imprese individuali, le società e gli enti commerciali**, invece, assume rilievo il **criterio di competenza** e, quindi, le spese da imputare al periodo di imposta in corso al 31.12.2020, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e dalla data dei pagamenti.

Per godere dell'agevolazione, i **contribuenti non titolari di reddito d'impresa**, devono effettuare il **pagamento delle spese tramite bonifico bancario o postale** dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita Iva/codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato. Inoltre, è necessario indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione. Solo per le persone fisiche tutti i pagamenti saranno soggetti alla ritenuta d'acconto dell'8%. Considerando che la modulistica delle banche e delle poste, attualmente, non è stata adeguata con la nuova causale, l'Agenzia ha chiarito che è possibile utilizzare i bonifici proposti dagli istituti di pagamento per l'ecobonus o il bonus casa.

Tutte le **imprese e le società**, invece, individuano il periodo dell'investimento con il principio di competenza e **non sono obbligate, quindi, a effettuare il pagamento con bonifico "parlante"**.

La circolare precisa che il principio di competenza si applica a prescindere dalla circostanza che il soggetto beneficiario applichi tale regola per la determinazione del proprio reddito imponibile ai fini delle imposte sul reddito. Solo per il bonus facciate, pertanto, è stata modificata la regola che, per individuare il momento di sostenimento della spesa, dà rilevanza alla data del pagamento per le persone fisiche, i professionisti e le imprese in contabilità semplificata, per cassa o con il metodo della registrazione; mentre dà rilevanza all'ultimazione dei lavori (principio di competenza) solo per le imprese in contabilità ordinaria.

Possono essere utilizzati i bonifici predisposti da banche e Poste spa per il pagamento delle spese ai fini dell'Ecobonus o della detrazione per interventi di ristrutturazione edilizia. Per gli interventi che influiscono dal punto di vista termico o che interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edifici, si applicano anche le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti per l'Ecobonus dal decreto 19.02.2007 e che entro 90 giorni dalla fine dei lavori deve essere inviata all'Enea, esclusivamente in via telematica, la scheda descrittiva relativa agli interventi realizzati.

È obbligatorio conservare tutta la documentazione indicata nella circolare, tra cui i documenti comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi, la copia della delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori, in caso di condominio, le pratiche presentate in comune, le eventuali relazioni o perizie dei tecnici ecc.

In altri termini, **occorre la comunicazione all'Enea nella sua forma più complessa** ma anche una serie di requisiti legati ai lavori di risparmio energetico. Il contribuente, anche se impresa, società o professionista, che nel 2020 effettua sulle facciate esterne di edifici di qualsiasi categoria catastale (non necessariamente abitazioni) interventi influenti dal punto di vista termico o su più del 10% dell'intonaco, può beneficiare della nuova detrazione Irpef o Ires del 90% (al posto del 65% dell'ecobonus), ma solo se effettua tutti gli adempimenti previsti per l'ecobonus. Quali, appunto, l'acquisizione dell'asseverazione del tecnico abilitato e dell'Ape, oltre che l'invio all'Enea, entro 90 giorni dalla fine dei lavori, della scheda descrittiva degli interventi realizzati.

La detrazione del bonus facciate **interessa gli edifici esistenti di "qualsiasi categoria catastale"**, quindi, non necessariamente abitazioni. Non spetta per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile e non spetta neanche nel caso in cui vi sia la demolizione del fabbricato, seguita dalla sua ricostruzione "con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, nonostante questa tipologia di intervento dal 21.08.2013 sia inquadrabile nella categoria della ristrutturazione edilizia.

La circolare ha chiarito anche che tra gli edifici su cui le imprese possono beneficiare del bonus facciate sono compresi **anche gli edifici strumentali**, senza specificare se solo per destinazione o anche per natura. I primi sono quelli utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'arte o professione o dell'impresa commerciale da parte del possessore, indipendentemente dalla classificazione catastale, mentre i secondi sono quelli tra le categorie catastali dei gruppi B, C, D ed E e la categoria A/10 (risoluzione Catasto 3.02.1989, n. 3/330). Si ritiene superata, per il bonus facciate, quindi, la limitazione imposta dell'agenzia per gli interventi agevolati sul risparmio energetico "qualificato², effettuati dalle imprese sui fabbricati locati o dati in comodato a terzi (risoluzioni 303/E/2008 e 340/E/2008, risposta 313/2019 e quella del 31.05.2019, n. 8 alle domande di Dichiarazioni²⁴ de Il Sole 24Ore). Questa posizione restrittiva delle Entrate, peraltro, è in contrasto con numerose sentenze a favore dei contribuenti emanate dal 2013 in poi.

La circolare 2/E/2020 non ha fornito chiarimenti sulle altre tipologie di edifici posseduti dalle imprese, come gli immobili-merce (cioè quelli registrati a magazzino) e le "abitazioni patrimonio", cioè non strumentali né per natura né per destinazione (non utilizzati dall'impresa).

Resta irrisolto uno dei nodi principali: quello sull'ubicazione (solo le zone A e B del territorio comunale) dell'edificio su cui effettuare l'intervento in facciata. La norma, infatti, è nata al Mibac con l'esplicito intento di migliorare i centri storici cittadini; tuttavia, al di là delle problematiche fiscali che la stesura finale della norma, nella legge di Bilancio 2020, ha suscitato, in gran parte risolte dall'intervento dell'Agenzia delle Entrate, colpisce la scarsa dimestichezza con la legislazione urbanistica di chi ha materialmente immaginato

il limite principale, ossia il limite delle zone. La disposizione, infatti, autorizza il beneficio della detrazione solo se l'edificio si trova nella zona A o B del Comune. L'individuazione di queste zone è affidata alla definizione contenuta nel D.M. n. 1444/1968, prima ancora che fossero create le Regioni con la relativa competenza in materia edilizia e che centinaia di norme si sovrapponevano a delineare un quadro, nell'ambito dell'autonomia municipale, sul quale solo gli uffici tecnici comunali sono in grado di pronunciarsi correttamente