# Il bonus facciate: una detrazione per abbellire le città

bonus-facciate-3-f7fb52b1

Dal 2020 è possibile fruire del “bonus facciate” introdotto dalla Legge di Bilancio col fine di migliorare l’aspetto delle città italiane. Nella circolare 2/2020 l’Agenzia Entrate ha esplicitato le caratteristiche salienti.

**DI COSA SI TRATTA**

L’agevolazione consiste nella detrazione d’imposta del 90% (Irpef o Ires) concessa per interventi di recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, anche appartenenti ad imprese, inclusi anche gli interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna. Gli edifici devono trovarsi nelle zone A e B previste dal DM n.1444/1968 o ad esse assimilabili in base alla normativa regionale o comunale. **Non sono previsti tetti di spesa tipici delle altre detrazioni similari.**

**CHI PUÒ FRUIRNE**

**Non ci son particolari limiti soggettivi alla detrazione, quindi possono usufruire tutti i contribuenti residenti e non residenti, soggetti privati; titolari di reddito d’impresa; società semplici; condomini; etc.**

? Sono esclusi i contribuenti:

– assoggettati a tassazione separata;

– assoggettati a imposta sostitutiva, come ad es. gli aderenti al regime forfettario e minimi, almeno che non possiedano altri redditi che concorrono alla formazione del reddito complessivo.

? Per usufruirne, i beneficiari devono:

– possedere l’immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o titolare di altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione o superficie);

– detenere l’immobile in base a un contratto di locazione, anche finanziaria, o comodato registrato, ed essere in possesso del consenso all’esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

? Possono fruirne, purché sostengano le spese, anche:

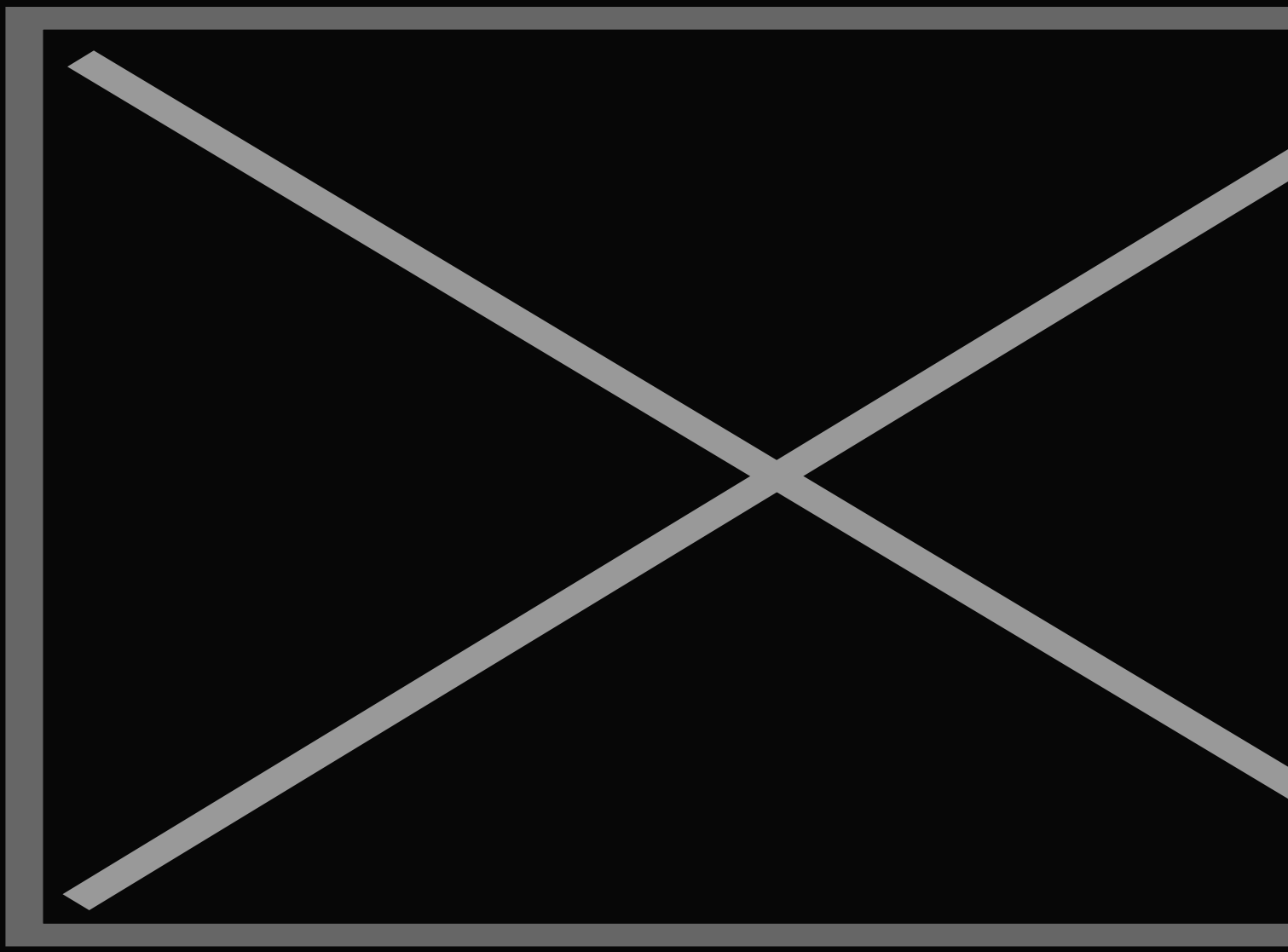
- i familiari conviventi con il possessore o detentore dell’immobile (coniuge, componente dell’unione civile, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado);
- i conviventi di fatto, ai sensi della legge n. 76/2016.

In tutti i casi la convivenza deve sussistere alla data di inizio dei lavori o al sostenimento delle spese, se antecedente all’avvio dei lavori e le spese sostenute riguardare interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicarsi la convivenza.

? In caso di contratto preliminare di vendita (compromesso), l’acquirente ha diritto all’agevolazione se è già nel possesso dell’immobile.

? Chi esegue lavori in economia, può fruirne limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati.

? Ai beneficiari, è vietato:
- cedere il credito relativo alla detrazione spettante;
- optare per lo “sconto in fattura”, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi.



**QUALI INTERVENTI AGEVOLABILI**

Sono agevolati gli interventi di recupero o restauro delle facciate esterne di edifici esistenti, parti di essi, o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali. La data di inizio dei lavori deve risultare dai titoli abilitativi, ove previsti, o da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

**Non spetta per gli immobili in costruzione o nei casi di “demolizione con ricostruzione” (anche con pari volumetria dell’edificio preesistente), inquadrabili nella categoria della “ristrutturazione edilizia”.**

**LA ZONA A E B: DIFFICILE IDENTIFICAZIONE**

Una criticità della norma consiste nella identificazione della Zona in cui gli edifici devono essere ubicati ossia nelle zone A o B (DM Lavori pubblici n. 1444/1968) o a queste assimilabili secondo la

normativa regionale o comunale. L'identificazione della zona, che deve risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti, si può sintetizzare in:
**? Zona A:** che comprende parti di agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.
**? Zona B:** include le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A.
Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e con densità territoriale superiore a 1,5 mc/mq.
**Sono esclusi gli interventi realizzati su edifici che si trovano nelle zone C, D, E ed F.**

**QUALI GLI INTERVENTI AGEVOLABILI**
**Gli interventi devono riguardare il recupero o restauro della facciata esterna visibile dell'edificio, cioè la parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, oppure i lati dello stabile (intero perimetro esterno).**
In particolare, si tratta degli interventi:
? di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata;
? su balconi, ornamenti o fregi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura;
? sulle strutture opache della facciata influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio.

**Il bonus non spetta per gli interventi effettuati sulle facciate interne, se non visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.**
A titolo esemplificativo gli interventi possono essere:
? il consolidamento, il ripristino, il miglioramento delle caratteristiche termiche anche in assenza dell'impianto di riscaldamento e il rinnovo degli elementi costitutivi della facciata esterna dell'edificio, che costituiscono esclusivamente la struttura opaca verticale, nonché la sola pulitura e tinteggiatura della superficie;
? il consolidamento, il ripristino, compresa la sola pulitura e tinteggiatura della superficie, o il rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, ornamenti e dei fregi;
? i lavori riconducibili al decoro urbano quali quelli riferiti alle grondaie, ai pluviali, ai parapetti, ai cornicioni e alla sistemazione di tutte le parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata.

? **Sono detraibili anche:**
- le spese per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre prestazioni professionali (per esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, il rilascio dell'attestato di prestazione energetica);

- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (per esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'Iva, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta di titoli abitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico).

? **Sono escluse le spese:**
- effettuate per interventi sulle superficie confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico;
- sostenute per sostituire vetrate, infissi, portoni e cancelli.

Quantunque la norma non lo preveda, secondo l'Agenzia Entrate per lavori "influenti dal punto di vista termico" o su più del 10% dell'intonaco, **bisogna mettere in atto gli adempimenti dell'ecobonus**, ossia acquisire l'asseverazione di un tecnico oltre all'Ape ed inviare all'Enea la pratica entro 90 gg dalla fine dei lavori.

**MODALITÀ DI PAGAMENTO**
Per avere la detrazione del 90% occorre effettuare il pagamento mediante bonifico bancario o postale (anche "on line") dal quale risultino:
- la causale del versamento;
- il codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale è effettuato il bonifico (ditta o professionista che ha effettuato i lavori).

La detrazione va ripartita in 10 quote annuali di pari importo, da far valere nella dichiarazione relativa al periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2020 e nei nove periodi d'imposta successivi, e spetta fino a concorrenza dell'imposta lorda.

**PERIODO DI DETRAZIONE**
**Per le persone fisiche (anche professionisti) o ente non commerciale o condominio, opera il criterio di cassa quindi si potranno detrarre i lavori pagati nel 2020 a prescindere dalla data di inizio.** A tal fine bisogna usare un bonifico "parlante" già conosciuto per le ristrutturazioni o riqualificazione energetiche (a cui le banche operano la ritenuta dell'8%).
**Per le Società, enti commerciali o ditte individuali, vale il criterio di competenza quindi si considerano le spese di competenza 2020 e non è richiesto un bonifico particolare.**

*Per altre info, consigliamo la Guida dell'Agenzia Entrate al link indicato:*
**https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Guida_Bonus_Facciate.pdf/129df3**

[b6b7-5499-a0fb-55d2a32a0b12]



*Il dr. Walter Pugliese risponde alle domande inoltrate a: **info@studiowpugliese.it** che verranno pubblicate sui prossimi numeri del mensile. Chi volesse inviare le domande autorizza MIXER a pubblicare i suoi riferimenti (nome, cognome, indirizzo e-mail) a meno di esplicita richiesta contraria.*

*tel. 02/36755000 / fax 02/83428751*
*info@studiowpugliese.it*