ISA S.r.l. Sede legale: Corso Luigi A. Martinetti 4/6 - 16149 GENOVA (ITALIA) - Cap. sociale € 80.000, i.v.
Telefoni +39010412914 +39010465117 Fax +39010414717 Email info@isamail.it PEC isa@pec.isamail.it
Codice Fiscale e Partita IVA IT00771650108 - C.C.I.A.A. di Genova al n. 00771650108 e R.E.A. n. 97914

CONSULENZA Tributaria - Societaria - Amministrativa - Del lavoro
ELABORAZIONE Dati contabili fiscali previdenziali - Cedolini paga

BONUS FACCIATE

La Legge di Bilancio 2020 (Legge n. 160/2019) ha introdotto una nuova detrazione **pari al 90%** delle **spese sostenute nell'anno 2020** per interventi di recupero e restauro della **facciata esterna degli edifici** ubicati nelle zone del centro storico e nelle zone di completamento, compresi gli interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna, c.d. "Bonus facciate".
Il Bonus facciate è riconosciuto se gli interventi sono eseguiti su edifici:

- esistenti;
- ubicati in zona A e B, ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

L'art. 2 del citato Decreto prevede che siano considerate:

- zone territoriali omogenee **A)**: le parti del territorio interessate da **agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale** o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- zone territoriali omogenee **B):** 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 sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.

La norma riconosce la detrazione ad interventi su edifici, **senza specificare se gli stessi debbano essere ad esclusivo uso abitativo o meno**. Si ritiene che, nel caso in cui il richiamo al D.M. n. 41/1998 restringa l'applicazione del bonus ai soli edifici ad uso abitativo, gli interventi siano detraibili a condizione che la **superficie delle unità destinate ad abitazione sia superiore al 50%**, così com'era stato chiarito dalla Circolare n. 57/1998 in relazione agli interventi di recupero edilizio.

Il D.M. n. 41/1998, recante norme di attuazione e procedure di controllo in materia di detrazioni per recupero edilizio, individua tuttavia le **persone fisiche**, cioè soggetti che possono avvalersi della detrazione dall'imposta sul reddito delle persone fisiche (**IRPEF**), quali **unici soggetti titolari della detrazione**.

Gli interventi per cui è possibile richiedere la detrazione:

- sono finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna;
- possono anche essere di sola pulitura o tinteggiatura esterna;
- devono riguardare esclusivamente le strutture opache delle facciate (pareti), balconi o ornamenti e fregi.

La norma non specifica quale debba essere la natura dell'intervento e prevede che siano **incluse** tra gli interventi agevolabili **anche la sola tinteggiatura esterna e pulitura**, che generalmente sono qualificabili come **manutenzione ordinaria**.

Alla luce del testo normativo sono invece **esclusi** dalla detrazione, ad esempio:

- gli interventi su strutture non opache, cioè interventi riguardanti finestre comprensive di infissi, porte, verande e generalmente tutte quelle strutture delimitanti che permettano il passaggio della luce;
- gli interventi su grondaie o impianti esterni;
- l'installazione di schermature solari (tende da sole) sulla facciata dell'immobile.

Tali opere potrebbero tuttavia avere accesso alle detrazioni per recupero edilizio o risparmio energetico, sempre che siano rispettati i requisiti richiesti dalle relative normative.

Analogamente agli interventi di recupero edilizio, si ritiene possano rientrare tra le spese agevolabili anche le spese per **prestazioni professionali e di progettazione** necessarie alla realizzazione dell'opera, così come le opere accessorie come l'**installazione di ponteggi o impalcature**.

Visto il richiamo alla disciplina del recupero edilizio per quanto riguarda le **norme di attuazione e le procedure di controllo**, al fine del riconoscimento del bonus facciate, i soggetti sono tenuti a:

- indicare in dichiarazione dei redditi **i dati catastali identificativi** dell'immobile e gli **estremi di registrazione del contratto** di locazione o comodato nel caso in cui i lavori siano eseguiti dal detentore;
- inviare preventivamente **comunicazione di inizio lavori all'ASL** competente, ove previsto;
- **conservare ed esibire**, previa richiesta degli uffici finanziari, **le fatture o le ricevute fiscali** (ora **documento commerciale**) **comprovanti le spese** effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio e **la ricevuta del bonifico bancario** attraverso il quale è stato effettuato il pagamento.

La detrazione è riconosciuta se la **spesa è sostenuta tramite bonifico bancario "parlante**", cioè che riporti i dati necessari all'individuazione dei soggetti ordinanti e beneficiari (codice fiscale e partita IVA), al fine di effettuare la ritenuta d'acconto dell'8%, e la causale del versamento.

Alla luce del citato **D.M. n. 41/1998**, la documentazione necessaria per il riconoscimento della detrazione, ed al fine dei controlli successivi, è in linea di massima quella richiesta per il riconoscimento delle detrazioni per recupero edilizio. Generalmente i documenti richiesti sono:

- **fatture e documenti commerciali con codice fiscale** comprovanti la spesa;
- copia dei **bonifici bancari "parlanti"**;
- copia della **comunicazione di inizio lavori alla ASL** competente, se prevista;
- **abilitazioni tecniche e amministrative**, se previste (compresa l'eventuale SCIA o CILA, la dichiarazione di esecuzione dei lavori da parte di un tecnico, il DURC, ecc...);
- la dichiarazione di **ripartizione della spesa da parte dell'amministratore di condominio** nel caso in cui l'intervento sia eseguito su parti comuni di edificio.

Nel caso in cui gli interventi, **ad esclusione della sola pulitura e tinteggiatura**, riguardino **più del 10% dell'intonaco** della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio o comportino una qualche **incidenza sull'isolazione termica** sull'edificio, devono soddisfare specifici requisiti di prestazione energetica e valori di trasmittanza termica previsti dal combinato del **Decreto 26 giugno 2015** (la norma tuttavia non specifica quali requisiti siano rilevanti al fine della detrazione) e del **Decreto 11 marzo 2008, tabella 2 dell'allegato B**.
Ai fini delle **verifiche e dei controlli**, vi è un rimando al **Decreto 19 febbraio 2007**, nel quale sono previsti gli adempimenti **al fine del monitoraggio e della comunicazione** dei risultati da parte di ENEA per interventi di risparmio energetico, tra cui:

- l'acquisizione di un **asseverazione di un tecnico abilitato**, di una **relazione tecnica**, nonchè delle **abilitazioni amministrative**;
- la **trasmissione entro 90 giorni dalla fine dei lavori all'ENEA**, di una **copia dell'attestato di certificazione energetica** e i dati dell'**asseverazione degli interventi realizzati** (allegati A, E, F, ora sostituiti dalla "**Scheda descrittiva degli interventi**").

La detrazione è riconosciuta sulle spese documentate **sostenute nell'anno 2020**. Considerato che la norma non indica un limite massimo di spesa detraibile e che non è presente alcun richiamo ai limiti di cui all'art. 16-bis, TUIR o all'art. 16, D.L. n. 63/2013, si ritiene che la detrazione sia assegnata sull'importo totale della spesa sostenuta.
La detrazione dall'imposta lorda è **pari al 90%** della spesa sostenuta e **ripartita su 10 quote annuali costanti e di pari importo**, secondo quanto disposto dal comma 222, art. 1, Legge di Bilancio 2020.
In assenza di diverse indicazioni normative, si ritiene che la detrazione possa essere riconosciuta **anche nel caso di interventi avviati in anni precedenti**, purchè le relative spese siano sostenute nell'anno d'imposta 2020. Si attendono chiarimenti da parte dell'Amministrazione finanziaria.

Il comma 221, art. 1, Legge 27 dicembre 2019, n. 160, indica gli interventi ammessi al beneficio, **ferme restando le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia edilizia e di riqualificazione energetica.**
Sembra quindi che la norma, riconoscendo il già ampio quadro di detrazioni per interventi di recupero edilizio e risparmio energetico, voglia indicare **un'alternatività dei benefici.**