



Roma, 17/02/2020

PROT. N. 20/DV/rs

Ai Presidenti AIC Convenzionate

Alle Società di Servizi Convenzionate

Ai Professionisti Convenzionati

e p.c. Agli Incaricati CAF

Circolare n. 20/2020

LORO SEDI

Oggetto: Approfondimento Bonus Facciate

Carissimi,

in allegato un approfondimento relativo al bonus facciate

La Direzione Nazionale resta a disposizione per ogni chiarimento.

Bonus facciate. In quali casi spetta e come applicarlo

Le facciate interne, quelle confinanti con cortili interni e che non sono visibili dalla strada non possono beneficiare della detrazione pari al 90% senza limiti di spesa introdotta dalla Legge di bilancio 2020. Possono fruire del bonus sia le persone fisiche che le imprese e i lavoratori autonomi. Inoltre, è possibile beneficiare della detrazione anche per lavori iniziati nel 2019 purché la spesa sia sostenuta nel 2020. Sono alcuni dei chiarimenti forniti dall'Agenzia delle entrate con la circolare n. 2 del 14 febbraio.

Il bonus facciate che prevede una **detrazione del 90%** delle spese senza limiti di importo non ha più segreti.

Infatti, l'Agenzia delle entrate ha emanato, con la circolare n. 2 del 14 febbraio, gli attesi chiarimenti sulla detrazione introdotta dalla Legge di bilancio 2020.

La norma, così come scritta, aveva suscitato più di qualche **dubbio**, tanto da essere praticamente inattuabile specie in relazione all'esatto ambito applicativo della stessa e agli adempimenti richiesti per essere in regola.

E, a dire il vero, l'Agenzia ha fornito indicazioni dettagliate e complete che meritano di essere sintetizzate di seguito, specie in relazione agli aspetti più controversi.

Ammesse sia le persone fisiche che le imprese

Un primo punto fermo è quello dell'ambito soggettivo.

Possono fruire del bonus sia le persone fisiche che i professionisti e le **imprese** (individuali, enti, società di persone, società di capitali).

Relativamente a queste due ultime categorie (professionisti e imprese), nella circolare si chiarisce che sono **esclusi** i titolari di redditi derivanti dall'esercizio di attività d'impresa o di arti o professioni che aderiscono al regime forfetario poiché il loro reddito (determinato forfetariamente) è assoggettato ad imposta sostitutiva.

Tuttavia, se i soggetti titolari di redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva possiedono anche redditi che concorrono alla formazione del reddito complessivo, possono utilizzare il bonus facciate in diminuzione dalla corrispondente imposta lorda.

I titoli di possesso dell'immobile su cui vengono effettuati i lavori sono gli stessi previsti per gli altri bonus edilizi: per i **familiari** viene comunque precisato che non è necessario che abbiano sottoscritto un contratto di comodato essendo sufficiente che attestino, mediante una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, di essere familiari conviventi.

Lavori agevolabili

Un chiarimento molto atteso riguarda l'ambito oggettivo.

Il dubbio evidenziato riguardava l'esatta definizione di "**facciata esterna**" riportata nella norma e cioè se ci si riferisse solo al prospetto principale (i.e. quello che da sulla strada) oppure anche le altre facciate dell'edificio.

Sul punto l'Agenzia delle entrate ha adottato una interpretazione basata sul **dato letterale della norma**.

Infatti, ha precisato che l'agevolazione 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).

Non spetta, invece, per gli interventi effettuati sulle **facciate interne** dell'edificio fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

Ne deriva che non godono della detrazione le spese sostenute per gli interventi sulle superfici confinanti con chiostrine, cavedi, **cortili** e spazi interni, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico, nonché le spese sostenute per la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli.

L'agevolazione non si applica nemmeno:

- agli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile;
- agli interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione, ivi compresi quelli con la stessa volumetria dell'edificio preesistente inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia".

Calcolo del 10% della superficie

La norma stabilisce che per gli interventi che non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, ma siano anche influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono soddisfare particolari requisiti previsti nel D.M. 26 giugno 2015 e nel D.M. 11 marzo 2008.

Tralasciando gli aspetti tecnici disciplinati dai due decreti (per un approfondimento degli stessi si rimanda a quanto riportato nella circolare), su questa particolarità viene chiarito che il calcolo della percentuale del 10% va effettuato tenendo conto del **totale della superficie complessiva** disperdente.

In sostanza, l'intervento deve interessare l'intonaco per oltre il 10% della superficie lorda complessiva disperdente (pareti verticali, pavimenti, tetti, infissi) confinante con l'esterno, vani freddi o terreno.

Se parti della facciata sono rivestite in **piastrelle** o altri materiali che non rendono possibile realizzare interventi influenti dal punto di vista termico se non mutando completamente l'aspetto dell'edificio, la verifica, circa il superamento del limite del 10%, va fatta eseguendo il rapporto tra la restante superficie della facciata interessata dall'intervento e la superficie totale lorda complessiva della superficie disperdente.

Ambito temporale di effettuazione delle spese

Le spese agevolabili sono quelle effettuate nel 2020 (si applica, quindi, il **criterio di cassa**), non importa se la **data di avvio dei lavori** è antecedente (quindi sono ammessi anche i lavori avviati nel 2019).

Attenzione: per le imprese individuali, per le società e per gli enti commerciali, ci si deve attenere al **criterio di competenza** e, quindi, alle spese da imputare al periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2020, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti.

Invece, per le spese relative ad interventi sulle **parti comuni degli edifici**, ai fini dell'imputazione al periodo d'imposta, rileva la data del bonifico effettuato dal condominio, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino.

Adempimenti

Passando agli adempimenti richiesti per fruire dell'agevolazione l'Agenzia richiama in linea di massima i già ben noti adempimenti per i bonus edilizi.

In particolare, il contribuente deve:

- a) disporre il pagamento delle spese mediante **bonifico bancario** o **postale** dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato (tali bonifici sono

soggetti alla ritenuta dell'8%); possono essere utilizzati i bonifici predisposti dagli istituti di pagamento ai fini dell'ecobonus ovvero della detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio; il pagamento tramite bonifico non è richiesto per i titolari di reddito d'impresa;

b) indicare i dati catastali nella dichiarazione dei redditi;

c) ove previsto, comunicare preventivamente, mediante raccomandata, **la data di inizio dei lavori** all'azienda sanitaria locale territorialmente competente;

d) **conservare ed esibire**, previa richiesta degli uffici, le fatture, le ricevute del bonifico di pagamento, i titoli edilizi (se non richiesti è sufficiente una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà), l'eventuale copia della domanda di accatastamento (per gli immobili non censiti), le ricevute di pagamento dei tributi locali sugli immobili, se dovuti, la copia della delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori, per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali, e tabella millesimale di ripartizione delle spese;

e) munirsi, in caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi, della **dichiarazione di consenso** del possessore all'esecuzione dei lavori.

Per gli interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio occorre anche:

- l'asseverazione con la quale un **tecnico abilitato** certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti per ciascuno di essi;

- successivamente all'esecuzione degli interventi, l'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.

Entro 90 giorni dalla fine dei lavori deve essere inviata, esclusivamente in via telematica all'ENEA tramite il sito <https://detrazionifiscali.enea.it/>, la scheda descrittiva relativa agli interventi realizzati.

La mancata effettuazione dei suddetti adempimenti non dà diritto alla fruizione del bonus.

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni di un condominio, gli adempimenti necessari ai fini della fruizione del bonus possono essere effettuati da uno dei condomini a ciò delegato o dall'amministratore del condominio.

Cumulo con altri bonus

Un'ultima annotazione riguarda la cumulabilità del bonus facciate con altre agevolazioni.

Su questo aspetto, l'Agenzia ricorda che, siccome il bonus di cui si discute ha molte somiglianze con il bonus ristrutturazione e con l'ecobonus, sullo stesso intervento si può fruire solo di una delle agevolazioni applicabili.

Se gli interventi sull'involucro sono riconducibili a **diverse fattispecie agevolabili**, il contribuente potrà fruire di entrambe le agevolazioni purché siano contabilizzate in maniera distinta i diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.