

UNA BREVE GUIDA ALLE AGEVOLAZIONI FISCALI PER LA TUA CASA: IL “BONUS FACCIATE”

**DETRAZIONE PER GLI INTERVENTI FINALIZZATI AL RECUPERO O
RESTAURO DELLA FACCIATA ESTERNA DEGLI EDIFICI ESISTENTI
PREVISTA DALL’ARTICOLO 1, COMMI DA 219 A 224, DELLA
LEGGE 27/12/2019 (LEGGE DI BILANCIO 2020), PUBBLICATA
NELLA GAZZETTA UFFICIALE DEL 30/12/2019, N. 45.**

EDIZIONE N.1 DEL 30/06/2020



INTRODUZIONE

Il BONUS FACCIATE è il nuovo sconto fiscale per abbellire gli edifici delle nostre città, ossia una detrazione dell'imposta lorda (IRPEF e IRES) pari al 90% delle spese sostenute per interventi finalizzati al recupero o al restauro della facciata esterna degli edifici esistenti. Ciò significa che si consente di recuperare il 90% dei costi sostenuti nel 2020 senza un limite massimo di spesa e ne possono beneficiare tutti – resto fermo il potere dell'amministrazione di verificare la congruità tra il costo delle spese sostenute oggetto di detrazione e il valore dei relativi interventi eseguiti.

Può essere eseguito, ad esempio, da inquilini e proprietari, residenti e non residenti nel territorio dello Stato, persone fisiche e imprese.

Per averne diritto è necessario realizzare interventi di recupero o restauro della facciata esterna di edifici esistenti, di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali, ad esclusione di quelli di notevole interesse pubblico (decreto legislativo 22/1/2004 n. 42.) – nel caso in cui l'autorità competente certifichi un'alterazione sostanziale del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai profili storici, artistici e paesaggistici.

Condizione importante è che gli immobili si trovino nelle zone A e B (indicate nel decreto ministeriale n. 1444/1968) o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali (vedere in seguito la disciplina per Milano), purché tale assimilazione risulti dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti. Ne consegue che la suddetta assimilazione non può essere attestata da un ingegnere o architetto iscritti ai rispettivi Ordini professionali, ma che si deve comunque fare riferimento alle mappe catastali.

Sono agevolabili i lavori realizzati per il rinnovamento e il consolidamento dell'involucro esterno visibile da edifici, inclusa la semplice pulitura e tinteggiatura, e gli interventi su balconi, ornamenti, marmi e fregi (**NB: a seguito del D.L. Rilancio l'Agenzia delle Entrate ha recepito la posizione della Cassazione che permette anche il solo restauro dei balconi, senza dover necessariamente intervenire sull'intera facciata**).

Beneficiano della detrazione anche i lavori sulle grondaie, i pluviali, i parapetti, le cornici, i cornicioni, i marmi e le parti impiantistiche coinvolte purché parte della facciata dell'edificio. Sono comprese nella nuova agevolazione fiscale anche le spese correlate: dall'installazione dei ponteggi allo smaltimento dei materiali, dall'IVA all'imposta di bollo, dai diritti pagati per la richiesta di titoli abitativi edilizi alla tassa per l'occupazione del suolo pubblico.

A differenza degli altri benefici sulla cassa, non è consentito cedere il credito di impresa né richiedere lo sconto in fattura al fornitore che esegue gli interventi. NB: si veda a pag. 17 l'aggiornamento contenuto nel D.L. Rilancio, che introduce anche per il BONUS FACCIATE lo sconto in fattura.

L'AGEVOLAZIONE

In cosa consiste

La detrazione è riconosciuta nella misura del 90% delle spese documentate, sostenute nell'anno 2020 o, per i soggetti con periodo d'imposta non coincidente con l'anno solare, nel periodo d'imposta in corso alla data del 31 dicembre 2020. La detrazione va ripartita in 10 quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di



sostenimento delle spese e in quelli successivi. Per il BONUS FACCIATE non sono previsti limiti massimi di spesa né un limite massimo di detrazione.

A chi spetta (AMBITO SOGGETTIVO), art. 1, comma 219

Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti residenti e non residenti, anche se titolari di reddito d'impresa, che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati e che possiedono a qualsiasi titolo l'immobile oggetto di intervento.

In particolare, sono ammessi all'agevolazione:

- ❖ le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni
- ❖ gli enti pubblici e privati che NON svolgono attività commerciale
- ❖ le società semplici
- ❖ le associazioni tra professionisti
- ❖ i contribuenti/soggetti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali ed enti).

La detrazione non può essere utilizzata da chi possiede **esclusivamente** redditi assoggettati a tassazione separata (es: TFR) o a imposta sostitutiva (es: INTERESSI), essendo il BONUS FACCIATE concepito come una detrazione dall'imposta lorda.

Sono esclusi, per esempio, i titolari **esclusivamente** di redditi derivanti dall'esercizio di attività d'impresa o di arti o professioni che aderiscono al **regime forfettario** di cui all'art. 1, commi da 54 a 89 della legge 23/12/2014, n. 190. Infatti, il loro reddito (determinato forfettariamente) è assoggettato a imposta sostitutiva.

Tuttavia, se essi possiedono anche redditi che concorrono alla formazione del reddito complessivo, potranno usufruire del BONUS FACCIATE.

Per usufruire dell'agevolazione, i beneficiari devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base a un titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. La data di inizio dei lavori deve risultare dai titoli abilitativi, se previsti, o da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

In particolare, i contribuenti interessati devono:

- ❖ possedere l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento sull'immobile (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- ❖ 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 → avere titolo IDONEO.

Ciò va confermato attraverso opportuno titolo di detenzione (atto notarile etc).

La detrazione non spetta, invece, a chi è sprovvisto di un titolo di detenzione dell'immobile regolarmente registrato al momento dell'inizio dei lavori o al momento di sostenimento delle spese se antecedente, anche se provvede alla successiva regolarizzazione → dichiarazione sostitutiva (atto di notorietà)



Sono inoltre ammessi a fruire della detrazione, purché sostengano le spese per la realizzazione degli interventi, 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) – art. 5, comma 5 TUIR;
- ❖ i conviventi di fatto, ai sensi della legge n. 76/2016. Per questi contribuenti la detrazione spetta a condizione che:
 - ❖ la convivenza sussista alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione, se antecedente all'avvio dei lavori;
 - ❖ le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicarsi la convivenza.

La detrazione, pertanto, non spetta al familiare del possessore o del detentore dell'immobile quando gli interventi sono effettuati su immobili che non sono a disposizione (in quanto locati o concessi in comodato) o su quelli che non appartengono all'ambito "privatistico", come gli immobili strumentali all'attività d'impresa, arte o professione.

NB: non è necessario che i familiari abbiano sottoscritto un contratto di comodato essendo sufficiente che attestino, mediante una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, di essere familiari conviventi.

Nel caso in cui venga stipulato un contratto preliminare di vendita (compromesso), l'acquirente ha diritto all'agevolazione se è stato immesso nel possesso dell'immobile.

Può richiedere la detrazione anche chi esegue in proprio i lavori sull'immobile, limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati.

Ambito temporale e utilizzo della detrazione

Le persone fisiche, ad esempio gli esercenti arti e professioni, e gli enti non commerciali, per un intervento iniziato a luglio 2019, con pagamenti effettuati sia nel 2019 che nel 2020, possono beneficiare del BONUS FACCIATE solo con riferimento alle spese sostenute nel 2020.

L'agevolazione si riferisce alle spese sostenute nel 2020. Pertanto, per le persone fisiche si considerano gli importi pagati nel 2020 (**criterio di cassa**), mentre per le imprese individuali, per le società e per gli enti non commerciali vige il **criterio di competenza** indipendentemente dalla data di avvio dei lavori e della data del pagamento.

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, 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.

Per esempio, nel caso di bonifico eseguito dal condominio nel 2019, le rate versate dal condomino nel 2020, non danno diritto al BONUS FACCIATE. Invece, nel caso di bonifico effettuato dal condominio nel 2020, le rate versate dal condomino nel 2019, nel 2020 o nel 2021 (prima della presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al 2020) danno diritto al bonus.

NB: la detrazione spetta solamente per spese effettivamente sostenute e rimaste a carico del contribuente.



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.

L'importo che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun periodo d'imposta non può essere utilizzato in diminuzione dell'imposta dei periodi successivi o chiesto a rimborso.

Inoltre, i contribuenti interessati non possono:

- ❖ cedere il credito corrispondente alla detrazione spettante (CESSIONE DEL CREDITO)
- ❖ optare per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto al fornitore che ha effettuato gli interventi (SCONTO IN FATTURA)

PER QUALI INTERVENTI (AMBITO OGGETTIVO), art. 1, commi dal 219 a 211

Il BONUS FACCIATE è ammesso per le spese relative a interventi finalizzati al **recupero o restauro della facciata esterna di edifici esistenti, parti di essi, o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali – ogni tipologia di edificio.**

Non spetta, invece, per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile o realizzati mediante demolizione e ricostruzione, compresi quelli con la stessa volumetria dell'edificio preesistente. Essi sono inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" (articolo 3, comma, 1, lett. d del Dpr n. 380/2001) e dunque si rimanda alla documentazione di seguito esposta.

Chi esegue lavori in proprio può richiedere il BONUS FACCIATE limitatamente alle spese d'acquisto dei materiali utilizzati.

Le zone interessate e quelle escluse

Per avere diritto al bonus è necessario che gli edifici siano ubicati nelle zone A o B (indicate nel decreto del ministro dei Lavori pubblici n. 1444 del 1968) o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. L'assimilazione alle zone A o B della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti.

Zona A: comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da 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. In particolare, 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 a 1,5 mc/mq.

Per quanto riguarda la città di Milano, come indicato nel PGT (Piano Gestione Territorio): la ZONA A è assimilata ai NAF, i Nuclei di Antica Formazione; la ZONA B è assimilata al TRF, Tessuto di Recente Formazione, a sua volta suddiviso in ADR (Ambiti contraddistinti da un Disegno urbano Riconoscibile) e ARU (Ambiti di Rinnovamento Urbano).



Sono esclusi dal BONUS FACCIATE tutti gli interventi realizzati su edifici che si trovano nelle zone C, D, E e F.
Zona C: include le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino non edificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità previsti alla lettera B.

Zona D: comprende le parti del territorio destinate ai nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati.

Zona E: sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui – fermo restando il carattere agricolo delle stesse – il frazionamento delle proprietà richiede insediamenti da considerare come zone C.

Zona F: include le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

GLI INTERVENTI AGEVOLABILI, art. 1, comma 222

Sono ammessi al beneficio gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna. Devono essere realizzati esclusivamente sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi.

In particolare, la detrazione spetta per gli interventi (combinato disposto di cui ai commi 219, 220 e 221 nell'articolo 1 della Legge di Bilancio 2020):

- ❖ **di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata (comma 219)**
- ❖ **su balconi, ornamenti o fregi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura (comma 221)**
- ❖ **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.**

L'agevolazione riguarda, in pratica, tutti i lavori effettuati sull'involucro esterno visibile dell'edificio, cioè sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno).

Il bonus non spetta, invece, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, se non visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

Tra le opere agevolabili rientrano, a titolo esemplificativo:

- ❖ 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, costituenti esclusivamente la struttura opaca verticale, nonché la sola pulitura e tinteggiatura della superficie;
- ❖ il consolidamento, il ripristino, compresa la mera pulitura e tinteggiatura della superficie, o il rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, ornamenti, marmi e fregi;
- ❖ i lavori riconducibili al decoro urbano volti a conservare l'organismo edilizio 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;
- ❖ spese sostenute per perizie, sopralluoghi, progettazione dei lavori, installazione di ponteggi.

Sono escluse le spese:

- ❖ **effettuate per interventi sulle superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico;**
- ❖ **relative agli interventi effettuati sulle "strutture opache orizzontali o inclinate" dell'involucro edilizio quali coperture e pavimenti vero locali non riscaldati o verso l'esterno nonché per la sostituzione di vetrate, infissi, portoni, cancelli, terrazze di copertura e grate;**



- ❖ **per i lavori effettuati sul terrazzo a livello, che non può essere equiparato ad un balcone tenuto conto della sua diversa funzione.**

Rientrano inoltre tra le spese agevolabili:

- ❖ le spese per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse, richieste dal tipo di lavori (per esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, il rilascio dell'attestato di prestazione energetica - APE);
- ❖ 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).

GLI INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA, art. 1, comma 220

I lavori di rifacimento della facciata, non di sola pulitura o tinteggiatura esterna, che influiscono anche dal punto di vista termico o interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono soddisfare specifici requisiti per essere ammessi al bonus:

- ❖ i "requisiti minimi" come previsti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico del 26/6/2015 che definisce le modalità di applicazione della metodologia di calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici;
- ❖ i valori limite di trasmittanza termica stabiliti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico dell'11/3/2008 (tabella 2 dell'allegato B), aggiornato dal decreto ministeriale del 26/1/2010.

Dunque, qualora si decida di rinnovare l'intonaco di almeno il 10% della superficie della facciata, sarà necessario rispettare dei requisiti di efficienza energetica e di trasmittanza, con la conseguenza che il contribuente dovrà optare per il cappotto termico, il quale rientra tra le lavorazioni dell'ECOBONUS. NB: si ricorda che il D.L. Rilancio ha introdotto il SUPERBONUS del 110% per gli interventi di efficientamento energetico che, se combinati con interventi rientranti nel BONUS FACCIATE, permetterebbero anche a questi di ottenere la detrazione del 110%.

ATTENZIONE: la circolare 2E del 14/2 ha precisato che il calcolo della percentuale, prevista nella misura del 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, va effettuato **tenendo conto del totale della superficie complessiva disperdente**. Pertanto, l'intervento deve interessare l'involucro esterno per oltre il 10% della superficie lorda disperdente (pareti verticali, pavimenti, tetti, infissi) confinante con l'esterno, vani freddi o terreno.

Nel caso in cui parti della facciata siano rivestite in piastrelle o altri materiali, che non rendono possibili interventi influenti dal punto di vista termico – se non mutando completamente l'aspetto dell'edificio – la verifica del 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.

Ciò non si applica nei casi previsti dal comma 3 dell'articolo 3 del Decreto Legislativo n. 192 del 2005.

Per gli interventi di efficienza energetica sulle facciate, ai fini delle verifiche e dei controlli, si applicano le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti in materia di detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici (il cosiddetto ecobonus).



SCHEDA RIEPILOGATIVA N. 1 - **Quadro sintetico dei lavori agevolati**

INTERVENTI DI RECUPERO O RESTAURO DELLA FACCIATA ESTERNA DEGLI EDIFICI

PULITURA E TINTEGGIATURA ESTERNA SU STRUTTURE OPACHE DELLA FACCIATA

INTERVENTI SU BALCONI, ORNAMENTI, MARMI E FREGI (inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura)

INTERVENTI SULLE STRUTTURE OPACHE DELLA FACCIATA COMPLESSIVA DELL'EDIFICIO (influenti dal punto di vista termico o che interessano oltre il 10%

ALTRI INTERVENTI PER IL DECORO URBANO

GRONDAIE

CORNICIONI

PLUVIALI

PARAPETTI

**SOLO SE VISIBILI DALLA STRADA O DA SUOLO AD USO PUBBLICO,
SUPERFICI CONFINANTI CON**

CHIOSTRINE

CORTILI

SMALTIMENTO MATERIALE

CAVEDI

SPAZI INTERNI

CORNICIONI

SPESE CORRELATE AGLI INTERVENTI AGEVOLABILI

ACQUISTO MATERIALI

PROGETTAZIONE E ALTRE PRESTAZIONI PROFESSIONALI CONNESSE

(per esempio, perizie e sopralluoghi, rilascio dell'attestazione di prestazione energetica)

INSTALLAZIONE PONTEGGI

SMALTIMENTO MATERIALE

IVA

IMPOSTA DI BOLLO

DIRITTI PAGATI PER LA RICHIESTA DI TITOLI ABITATIVI EDILIZI

TASSA PER L'OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO



MODALITA' DI PAGAMENTO E ALTRI ADEMPIMENTI, art. 1, comma 223

PERSONE FISICHE NON TITOLARI DI REDDITO DI IMPRESA

Pagamenti

Ai fini dell'agevolazione (detrazione del 90%) occorre effettuare il **pagamento mediante bonifico bancario o postale (anche "on line") dal quale risulti:**

- ❖ **la causale del versamento con gli estremi della legge di Bilancio (Legge 160/2019 – art. 1 comma 219 e successivi)**
- ❖ **il codice fiscale/partita IVA del beneficiario della detrazione**
- ❖ **il numero di partita IVA o il codice fiscale del soggetto a favore del quale è effettuato il bonifico (impresa o professionista che ha effettuato i lavori).**

ATTENZIONE – è possibile utilizzare i bonifici già predisposti per la detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di quella per la riqualificazione energetica degli edifici (ECOBONUS)

Sono validi anche i bonifici effettuati tramite conti aperti presso gli "istituti di pagamento", cioè le imprese, diverse dalle banche, autorizzate dalla Banca d'Italia a prestare servizi di pagamento.

Su questi bonifici le banche, Poste Italiane Spa e gli istituti di pagamento autorizzati applicano una ritenuta d'acconto dell'8%.

Altri adempimenti

Per tutti gli altri adempimenti bisogna far riferimento alle disposizioni del regolamento riportato dal decreto del Ministro delle Finanze n. 41/1998.

In particolare, per usufruire del beneficio fiscale il regolamento prevede che i contribuenti sono tenuti a:

- ❖ **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** – questo adempimento non è richiesto per interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio;
- ❖ **comunicare preventivamente la data di inizio dei lavori (ossia la dichiarazione DNL, la Denuncia di inizio Nuovo Lavoro) all'azienda sanitaria locale territorialmente competente, mediante raccomandata, quando obbligatoria, secondo le disposizioni in vigore sulla sicurezza dei cantieri;**
- ❖ **conservare ed esibire a richiesta degli uffici la documentazione relativa agli interventi realizzati:**
 - le fatture comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi
 - la ricevuta del bonifico attraverso cui è stato effettuato il pagamento
 - le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare o, nel caso in cui la normativa edilizia non preveda alcun titolo abilitativo, una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili
- ❖ **conservare ed esibire a richiesta degli uffici:**
 - la copia della domanda di accatastamento, per gli immobili non ancora 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 la tabella millesimale di ripartizione delle spese
- la dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori, nel caso in cui gli stessi siano effettuati dal detentore dell'immobile, diverso dai familiari conviventi.

Per quanto riguarda i soli interventi di efficienza energetica (quelli influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio) in aggiunta agli adempimenti sopra elencati, i contribuenti sono tenuti ad acquisire e conservare:

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

Per tecnici abilitati si intendono i soggetti abilitati alla progettazione di edifici e impianti nell'ambito delle competenze ad essi attribuite dalla legislazione vigente, iscritti ai rispettivi ordini e collegi professionali (ad esempio Architetti e Ingegneri). L'asseverazione redatta dal tecnico abilitato può essere sostituita con quella resa dal direttore dei lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate.

❖ **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.**

La comunicazione all'ENEA (Agenzia per le nuove tecnologie, l'energia e l'ambiente)

Solo questa tipologia di interventi prevede che sia inviata all'ENEA, entro 90 giorni dalla fine dei lavori, la scheda descrittiva relativa agli interventi realizzati.

Nella scheda, che va inviata esclusivamente in via telematica tramite il sito <https://detrazionifiscali.enea.it/>, devono essere indicati:

- ❖ i dati identificativi dell'edificio e di chi ha sostenuto le spese
- ❖ la tipologia di intervento effettuato
- ❖ il risparmio annuo di energia che ne è conseguito
- ❖ il costo dell'intervento, comprensivo delle spese professionali
- ❖ l'importo utilizzato per il calcolo della detrazione.

ATTENZIONE: è consentito usufruire del BONUS FACCIATE solo se vengono effettuati tutti gli adempimenti sopra riportati.

PRINCIPIO DI CASSA

Per i contribuenti diversi dalle imprese, cioè per le persone fisiche e i professionisti, si applica il principio di cassa. Quindi, non rileva la data di inizio e di fine dei lavori e possono essere detraibili al 90% tutti i pagamenti che avverranno tramite **bonifico parlante** nel 2020. Per le spese relative a interventi su parti comuni rileva la data del bonifico effettuato dal condominio, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condominio.

CONTRIBUENTI TITOLARI DI REDDITO DI IMPRESA

Gli stessi adempimenti previsti per le persone fisiche non titolari di reddito d'impresa devono essere osservati dai contribuenti titolari di reddito d'impresa che vogliono avvalersi del BONUS FACCIATE.



Tuttavia, essi non hanno l'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico, dato che l'imputazione degli interventi ammissibili al periodo di imposta di vigenza dell'agevolazione avviene secondo le regole generali di competenza fiscale.

INTERVENTI SU PARTI COMUNI DI EDIFICI CONDOMINIALI

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio in condominio, gli adempimenti necessari per poter usufruire del BONUS FACCIATE possono essere effettuati da uno dei condòmini, a tal fine delegato, o dall'amministratore del condominio.

Questi soggetti delegati, nella generalità dei casi, provvedono a indicare i dati del fabbricato in dichiarazione e agli altri adempimenti, come avviene per le detrazioni spettanti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio o di efficienza energetica sulle parti comuni.

Anche per il BONUS FACCIATE l'amministratore/il soggetto delegato rilascia, in caso di effettivo pagamento delle spese da parte del condomino, una certificazione delle somme corrisposte e attesta di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge. Infine, deve essere conservata la documentazione originale, per esibirla eventualmente agli uffici che la richiedono (ad esempio gli uffici finanziari).

IVA SU INTERVENTI EDILIZI

Le tipologie di interventi finalizzati al recupero edilizio sono definite dal D.P.R. 380/2001, all'art. 3 comma 1:

- **interventi di manutenzione ordinaria:** interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- **interventi di manutenzione straordinaria:** opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Sono ricompresi anche il frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;
- **interventi di restauro e risanamento conservativo:** **interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;**
- **interventi di ristrutturazione edilizia:** interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Sono inclusi anche gli interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volumetria (...).



IVA SU MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

L'art. 7, comma 1, lett. b), della legge 488/1999, facendo salvi i lavori di ristrutturazioni e restauro (per i quali è previsto il regime agevolato IVA ai sensi del D.P.R. 633/72) ha previsto l'aliquota IVA ridotta al 10% per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, purché siano eseguiti su immobili a prevalente destinazione abitativa privata.

- Sulle prestazioni di servizi relativi a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzati su immobili residenziali, è previsto un regime agevolato, che consiste nell'applicazione dell'IVA al 10%
- Sulle cessioni di beni si applica l'IVA al 10% solo se la relativa fornitura è posta in essere nell'ambito del contratto di appalto e nei limiti previsti per i beni significativi.

In sostanza, in caso di manutenzione (ordinaria o straordinaria), l'IVA agevolata si applica anche ai beni, ma solo se questi sono forniti dall'installatore.

IVA NEGLI INTERVENTI DI RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE

Per i lavori di restauro e ristrutturazione è sempre previsto il regime agevolato IVA al 10%, ai sensi del D.P.R. 633/72.

BENI FINITI E IVA

I beni finiti, ad esclusione delle materie prime e semilavorate, necessari per la realizzazione degli interventi di restauro e ristrutturazione ("**interventi pesanti**"), eseguiti su qualsiasi tipologia di immobile, sono soggetti ad **IVA con applicazione dell'aliquota del 10%** senza altre particolari condizioni, vale a dire anche se acquistati direttamente dal committente dei lavori ed a prescindere dalla circostanza che il valore del bene fornito sia prevalente rispetto a quello della prestazione di servizi.

I beni finiti sono beni "aventi caratteristiche tali da poter essere sostituiti in modo assolutamente autonomo dalla struttura della quale fanno parte e che conservano, quindi, la propria individualità". Sono beni finiti, ad esempio: porte, finestre, sanitari, caldaie, radiatori, scaldabagni, vasche, etc.

I beni significativi, ossia i beni di valore significativo, sono beni compiutamente individuati dalla normativa vigente, per i quali la norma stessa assume che il loro valore abbia una certa rilevanza rispetto a quello delle forniture effettuate nell'ambito delle prestazioni agevolate.

Il decreto del Ministero delle Finanze 29/12/1999 definisce i seguenti beni come beni significativi:

- ascensore e montacarichi
- infissi esterni ed interni
- caldaie
- videocitofoni
- apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria
- sanitari e rubinetterie da bagno
- impianti di sicurezza

I beni finiti e le materie prime e semilavorate necessari per la realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria eseguiti su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata sono soggetti ad IVA con aliquota del 10% se sono forniti dallo stesso soggetto che esegue l'intervento di recupero ed a condizione che detti



beni finiti non costituiscano una parte significativa del valore delle cessioni effettuate nel quadro dell'intervento.

Per tutti i beni diversi da quelli elencati nel D.M 29/12/1999, vale il principio generale in base al quale il valore relativo confluisce in quello della prestazione di servizi soggetto ad IVA con aliquota nella misura del 10%.

Per quanto riguarda le parti staccate dei beni significativi, fornite unitamente a questi ultimi nell'ambito di una presentazione di servizi avente ad oggetto un intervento di recupero agevolato (i.e. intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria), si pone il problema di verificare se le stesse assumano rilevanza autonoma e, quindi, al pari degli altri beni diversi da quelli indicati nel citato decreto ministeriale come "beni significativi", siano soggette al medesimo trattamento fiscale previsto per la prestazione di servizi o se, diversamente, vadano considerate quali componenti essenziali del bene significativo e, dunque, ne seguano le sorti per quanto concerne la determinazione dell'aliquota applicabile.

SCHEDA RIEPILOGATIVA N. 2 - **Quadro sintetico dei principali adempimenti**

PAGAMENTI

PERSONE FISICHE NON TITOLARI DI REDDITO DI IMPRESA: bonifico bancario, postale o tramite conto aperto presso un istituto di pagamento

TITOLARI DI REDDITO DI IMPRESA: non sono tenuti al pagamento con bonifico

COSA CONSERVARE

FATTURE

RICEVUTA DEL BONIFICO

ABILITAZIONI AMMINISTRATIVE RICHIESTE O DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA' con indicazione della data di inizio dei lavori

DOMANDA DI ACCATASTAMENTO, per immobili non censiti

RICEVUTE DI PAGAMENTO DEI TRIBUTI LOCALI SUGLI IMMOBILI, se dovuti

DELIBERA ASSEMBLEARE DI APPROVAZIONE DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI E TABELLA MILLESIMALE, per gli interventi condominiali

CONSENSO AI LAVORI, per gli interventi fatti da chi detiene l'immobile

Per gli interventi di efficienza energetica, anche:

ASSEVERAZIONE DI UN TECNICO ABILITATO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)



COSA COMUNICARE ALL'ENEA

SCHEDA DESCRITTIVA degli interventi realizzati, contenente:

DATI DI CHI SOSTIENE LE SPESE

RISPARMIO ANNUO DI ENERGIA CONSEGUITO

TIPO DI INTERVENTO

COSTO DELL'INTERVENTO

DATI DELL'EDIFICIO

IMPORTO USATO PER IL CALCOLO DELLA DETRAZIONE

ALTRI ADEMPIMENTI

PRESENTARE COMUNICAZIONE PREVENTIVA ALL'ASL DI COMPETENZA, SE PREVISTA DALLA NORMATIVA SULLA SICUREZZA DEI CANTIERI

RIPORTARE NELLA DICHIARAZIONE DEI REDDITI I DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE E, PER I LAVORI EFFETTUATI DAL DETENTORE (AD ESCLUSIONE DI QUELLI DI EFFICIENZA ENERGETICA) GLI ESTREMI DI RESITRAZIONE DELL'ATTO

PER SAPERNE DI PIU' – NORMATIVA E PRASSI

- ❖ Legge n. 160 del 27/12/2019 – art. 1, commi 219 – 224 (Legge di bilancio 2020, istitutiva dell'agevolazione)
- ❖ Decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 1444 del 2 aprile 1968 (edifici esistenti ubicati in zona A o B)
- ❖ Decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26/6/2015 (requisiti che gli interventi devono soddisfare)
- ❖ Decreto del Ministro dello sviluppo economico dell'11/3/2008 (requisiti sui valori di trasmittanza termica)
- ❖ Decreto del Ministro delle finanze n. 41 del 18/2/1998 (regolamento per la corretta fruizione dell'agevolazione)
- ❖ Decreto legge n. 63 del 4/6/2013 – articolo 14, commi 3bis e 3ter (verifiche e controlli)
- ❖ Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2 del 14/2/2020 (primi chiarimenti sulla detrazione)

CUMULABILITA' – riqualificazione energetica degli edifici e recupero del patrimonio edilizio – art. 14 e 16 del D.L. n. 63 del 2013

L'Agenzia delle entrate precisa che qualora gli interventi ammessi al BONUS FACCIATE rientrino astrattamente anche tra quelli di riqualificazione energetica riguardanti l'involucro oppure tra quelli di recupero del patrimonio edilizio, al fine di evitare sovrapposizioni, il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese, di una sola delle predette agevolazioni purché siano rispettati gli adempimenti previsti dalla norma.

Qualora invece si attuino interventi sull'involucro riconducibili a diverse fattispecie agevolabili, sia interventi ammessi al BONUS FACCIATE, sia interventi di isolamento della restante parte dell'involucro (facciate confinanti con chiostrine, cavedi, cortili, superfici orizzontali e verticali confinanti con vani freddi e terreno),



esclusi dal predetto bonus ma rientranti tra quelli ammessi al c.d. ECOBONUS il contribuente potrà fruire di entrambe le agevolazioni a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai due diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti previsti in relazione a ciascuna detrazione (NB: si veda l'aggiornamento introdotto dal Decreto Rilancio).

ASPETTI PRATICI ED ESEMPI APPLICATIVI NEI SOFTWARE

Analisi preliminare dell'intervento

In questa fase il tecnico, incaricato dal proprietario o dal condominio, si reca sui luoghi ed effettua un'analisi preliminare degli interventi realizzabili. Valuta anche la possibilità di effettuare altri tipi di interventi e di usufruire di eventuali ulteriori bonus (SISMABONUS, ECOBONUS, BONUS RISTRUTTURAZIONI, etc.). Già in questa fase si può verificare in quale zona ricade l'immobile. A tal riguardo può essere necessario richiedere apposito certificato di destinazione urbanistica al Comune in cui ricade l'immobile.

Interventi e bonus

In questa fase il tecnico individua compiutamente gli interventi da realizzare in facciata che possono godere del BONUS FACCIATE.

Rilievo fotografico e metrico

In questa fase il tecnico procede al rilievo della facciata per la definizione esatta delle misure, al fine di effettuare il computo metrico. Al riguardo risulta particolarmente utile l'utilizzo di un software che consenta di ottenere le misure a partire da una comune foto. Si possono rilevare direttamente sulla foto tutte le misure desiderate: lunghezze, aree, perimetri...

Computo metrico

In questa fase il tecnico redige il computo metrico dei lavori in facciata. Dopo aver individuato le misure, può definire le lavorazioni necessarie e le rispettive quantità. Possono essere usati i prezzi regionali. Risulta molto utile avere un unico prezzo con tutte le lavorazioni relative alle facciate, valido per le varie regioni d'Italia.

Relazione tecnica, capitolato e contratto

In questa fase il tecnico redige la relazione tecnica, specificando:

- premesse
- analisi dello stato di fatto
- soluzioni progettuali

In questa fase è opportuno predisporre anche un capitolato e un contratto d'appalto.

Titolo abilitativo

In questa fase tecnico e committente hanno tutti gli elaborati tecnici e i contratti necessari per presentare allo sportello unico per l'edilizia il titolo abilitativo per l'intervento.



Esecuzione e direzione dei lavori

Prima dell'inizio dei lavori, se necessario, occorre procedere alle dovute comunicazioni (ASL, Prefetture, etc). Poi si darà inizio ai lavori. Al riguardo il direttore dei lavori seguirà il corretto andamento dei lavori e adempirà a tutti gli obblighi in capo a lui. Tra le altre cose procederà alla contabilità lavori e ai pagamenti all'impresa. Da notare che se si intende usufruire di bonus diversi, è **caldamente auspicabile** contabilizzare distintamente le lavorazioni e gestire i corrispondenti pagamenti, in funzione del bonus previsto.

Legge 10 e APE

La relazione sulle prestazioni energetiche (Tecnica di progetto Legge 10) viene elaborata nella fase progettuale dal tecnico. Successivamente alla realizzazione dell'intervento, il certificatore energetico, estraneo sia alla progettazione che alla committenza, procede a rilasciare l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Comunicazioni e adempimenti

Il tecnico spiega correttamente al committente come gestire i pagamenti. Ricordiamo che nel caso i lavori prevedano bonus diversi, **i pagamenti vanno gestiti separatamente**. Il bonifico deve essere quello specifico per le detrazioni (deve prevedere la ritenuta d'acconto dell'8% che deve effettuare la banca). Per la scelta del tipo di detrazione, va bene sia quello "ristrutturazione edilizia – art. 16bis D.P.R. 197/86" sia quello "ECOBONUS – legge 196/2006". L'importante è che sia applicata la ritenuta da parte della banca. Sono validi anche i bonifici effettuati tramite conti aperti presso gli "istituti di pagamento", cioè le imprese, diverse dalle banche, autorizzate dalla Banca d'Italia a prestare servizi di pagamento. Su questi bonifici le banche, Poste Italiane Spa e gli istituti di pagamento autorizzati applicano una ritenuta d'acconto dell'8%. Solo per gli interventi di efficienza energetica deve essere inviata entro 90 giorni dalla fine dei lavori all'ENEA la scheda descrittiva relativa agli interventi realizzati.

Detrazione

Generalmente, in questa fase il committente fornisce al proprio fiscalista tutte le informazioni e la documentazione per la detrazione. Per tutti gli adempimenti bisogna far riferimento alle disposizioni del regolamento riportato dal D.M. 41/1998.

In particolare, per usufruire del beneficio fiscale il regolamento prevede che i contribuenti sono tenuti a:

→ indicare nella dichiarazione dei redditi:

- i dati catastali identificativi dell'immobile
- 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

→ comunicare preventivamente al data di inizio dei lavori all'azienda sanitaria locale territorialmente competente, se obbligatorio (comunicazione preventiva ASL)

I contribuenti sono tenuti ad acquistare e conservare:

→ copia del bonifico parlante

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



→l'APE per ogni singola unità immobiliare per cui si chiedono le detrazioni fiscali, che deve essere redatto da un tecnico non coinvolto nei lavori

Per i contribuenti diversi dalle imprese, cioè per le persone fisiche e i professionisti, si applica il principio di cassa. Quindi, non rileva la data di inizio e fine dei lavori e possono essere detraibili al 90% tutti i pagamenti che avverranno tramite bonifico parlante nel 2020. Per le spese relative a interventi su parti comuni rileva la data del bonifico effettuato dal condominio, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condominio.

AGGIORNAMENTI DOPO LA PUBBLICAZIONE DELLA LEGGE N. 34/2020, “DECRETO RILANCIO”

Dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 gli interventi di **realizzazione di un cappotto termico, sostituzione degli impianti di riscaldamento esistenti con caldaie a condensazione e a pompa di calore, installazione pannelli fotovoltaici e colonnine di ricarica per auto elettriche, riduzione del rischio sismico degli edifici** godranno del **SUPERBONUS del 110%**, bonus che potrà essere utilizzato come **detrazione fiscale in 5 anni** oppure come **sconto in fattura con cessione del credito all'impresa che ha realizzato i lavori o a banche o ad altri intermediari finanziari.**

Qualora un intervento appartenente ai già esistenti BONUS RISTRUTTURAZIONI e BONUS FACCIATE venisse realizzato congiuntamente ad almeno uno dei tre interventi principali del SUPERBONUS, esso godrebbe della nuova aliquota del 110%.

Sconto in fattura e cessione del credito anche per ristrutturazioni e facciate → Il nuovo SUPERBONUS edilizia del 110% per gli interventi di riqualificazione energetica e di miglioramento sismico degli edifici, introdotto da Decreto Rilancio, punta molto sulla possibilità per i privati che realizzano i lavori di optare per **lo sconto in fattura o la cessione del credito**, come alternative alla detrazione fiscale vera e propria.

In base all'Art. 121 del decreto non sono solo i lavori agevolabili al 110% a godere dello sconto immediato o della cessione ma anche i privati che realizzano interventi agevolabili con il BONUS RISTRUTTURAZIONI e il BONUS FACCIATE, come ad esempio:

- recupero del patrimonio edilizio: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale; manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze, cioè i lavori agevolati dal BONUS RISTRUTTURAZIONI;
- recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti: gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A e B, agevolati dal BONUS FACCIATE, introdotto dalla Legge di Bilancio 2020.



L'Art. 121 prevede infatti che, in alternativa alla detrazione, il contribuente, per le spese sostenute tra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021, possa optare per:

- Lo **sconto in fattura immediato**, ovvero un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino ad un importo massimo pari al prezzo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi, il quale potrà poi recuperarlo sotto forma di credito di imposta cedibile successivamente ad altri soggetti, comprese banche e altri intermediari finanziari;
- La **cessione del credito**, ossia la trasformazione del corrispondente importo in credito di imposta, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, comprese banche e altri intermediari finanziari. I crediti di imposta ottenuti attraverso il BONUS RISTRUTTURAZIONI 2020 o altri interventi agevolabili con altri BONUS CASA possono essere utilizzati anche in compensazione di imposte e contributi previdenziali sulla base delle rate residue di detrazione non fruite.

