

Circolare di Studio n.02 del 2020

BONUS FACCIATE CON DETRAZIONE FISCALE PARI AL 90 PER CENTO

La Legge n.160 del 27 dicembre 2019 (Legge di Bilancio 2020) ha introdotto, con decorrenza 1° gennaio 2020, una nuova detrazione fiscale dall'imposta lorda pari al 90 per cento delle spese sostenute con riferimento agli **interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici** esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici n.1444 del 2 aprile 1968 (cosiddetto **Bonus Facciate**).

1. Soggetti ammessi al "Bonus Facciate"

I **soggetti** che possono beneficiare del nuovo bonus facciate 2020 sono tutti coloro (contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato) i quali sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati, a prescindere dalla tipologia di reddito di cui essi siano titolari, quali ad esempio:

- 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 soggetti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali).

Sono ammessi al beneficio del nuovo bonus facciate anche:

- i familiari del possessore o detentore dell'immobile;
- i conviventi di fatto;

STUDIO DINAMI

Dottori Commercialisti

purchè sostengano le spese per la realizzazione dei lavori.

Al fine di beneficiare della nuova detrazione fiscale, i soggetti di cui sopra, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, devono:

- possedere l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- detenere l'immobile in base ad 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.

2. Interventi ammessi al "Bonus Facciate"

Al fine di usufruire del nuovo bonus facciate è necessario che gli **interventi eseguiti** siano finalizzati al **recupero o restauro della facciata esterna** e realizzati su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o su unità immobiliari esistenti a prescindere dalla categoria catastale, ivi compresi gli immobili strumentali.

Pertanto l'agevolazione fiscale non spetta per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile né per gli interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione.

Inoltre gli **edifici interessati** devono essere **ubicati in zona A o B** come disciplinate dal decreto ministeriale n.1444 del 2 aprile 1968, ovvero in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali, tenendo presente che l'assimilazione alle predette zone A o B della zona territoriale in cui è situato l'edificio oggetto dell'intervento dovrà risultare dalle **certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti**.

Come previsto da tale decreto ministeriale, **sono classificate zone territoriali omogenee**:

- A) *le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano 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;*

STUDIO DINAMI

Dottori Commercialisti

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 per cento (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 m³/m².*

Inoltre è bene tener presente che gli interventi oggetto della nuova detrazione fiscale devono possedere le seguenti caratteristiche:

- essere finalizzati al recupero o restauro della **facciata esterna**;
- essere realizzati esclusivamente sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi.

Inoltre tali interventi dovranno essere eseguiti sull'involucro esterno visibile dell'edificio, pertanto la detrazione non spetta per interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio salvo per quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, la detrazione fiscale spetta per:

- ✓ interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata;
- ✓ interventi sulle strutture opache della facciata influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio (per tali interventi si applicano le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti per gli interventi sull'involucro edilizio dal cosiddetto "ecobonus");
- ✓ interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura, su balconi, ornamenti o fregi.

STUDIO DINAMI

Dottori Commercialisti

La detrazione fiscale inoltre spetta anche per:

- ✓ le spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (ad esempio le spese sostenute per il rilascio dell'attestato di prestazione energetica);
- ✓ altre eventuali spese sostenute strettamente collegate alla realizzazione degli interventi (ad esempio le spese sostenute per l'installazione di ponteggi, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, ecc.).

Restano escluse invece dalla nuova detrazione fiscale:

- ✓ le spese sostenute per gli interventi sulle superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, eccezion fatta per quelle visibili da strada o da suolo ad uso pubblico;
- ✓ le spese sostenute per la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli.

3. La detrazione fiscale spettante

Per le spese effettivamente sostenute e rimaste a carico del contribuente spetta una detrazione fiscale dall'imposta lorda pari al **90 per cento** dell'intera spesa sostenuta.

Il bonus facciate non prevede né un limite massimo di spesa sostenibile né un limite massimo della detrazione riconosciuta.

La detrazione spettante deve essere ripartita in **10 quote annuali di pari importo**, da far valere nella dichiarazione dei redditi 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.

STUDIO DINAMI

Dottori Commercialisti

Infine è importante tenere in considerazione che, **ai fini dell'imputazione delle spese** occorre fare riferimento:

- per le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, e per gli enti non commerciali, al **criterio di cassa** e, quindi, alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono;
- per le imprese individuali, per le società e per gli enti commerciali, 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.

Quanto riportato nella presente circolare non costituisce parere *pro-veritate*.

Lo Studio rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Data

02/03/2020

Firma

Dott. Antonio Dinami

Dott. Marco Figlioli