



STUDIO DALL'OSSO
Società Tra Professionisti

Spettabili Clienti dello studio
Loro sedi

Detrazione per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti. Così detto “bonus facciate”.

L’Agenzia delle Entrate, con la Circolare n. 2/E del 14 febbraio scorso, ha divulgato i primi chiarimenti circa l’importante agevolazione chiamata “*bonus facciate*” che consente una detrazione dall’imposta lordo pari al 90% delle spese sostenute per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444.

L’ambito applicativo.

L’ambito applicativo del “*bonus facciate*” è delineato dall’art. 1 commi da 2019 a 223 della Legge di Bilancio 2020, la numero 160 del 27 dicembre 2019 pubblicata in Gazzetta Ufficiale del 30 dicembre 2019 n. 45.

Studio Dall’Osso S.T.P. S.r.l.

Iscritta al n. 9 della sezione speciale dell’Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bologna
Via Cavour 104 – 40026 – Imola (Bo) – Tel. 0542 22383 r.a. – Fax 0542 610931 – segreteria@studiodalosso.com

C.F., P.I., R.I. Bologna 02527251207

R.E.A. BO-533103

Capitale Sociale € 150.000,00 i.v.

www.studiodalosso.com

Il comma 219 del citato articolo recita: *“le spese documentate, sostenute nell’anno 2020, relative agli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici ubicati in zona A o B ai sensi del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968 n. 1444, spetta una detrazione dall’imposta lorda pari al 90 per cento.”*

Chi sono i soggetti che possono beneficiare della detrazione.

La detrazione ai fini dell’imposta lorda riguarda **tutti** i contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato, che sostengono le spese per l’esecuzione degli interventi agevolati, **a prescindere dalla tipologia di reddito di cui essi siano titolari**. In particolare possono beneficiare della detrazione 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 e si soggetti che conseguono reddito d’impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali)**.

Circa le società di gestione immobiliare si ritiene che siano agevolati gli interventi compiuti anche sugli immobili concessi in locazione.

Possono beneficiare della detrazione i suddetti soggetti i quali:

- posseggono l’immobile in qualità di **proprietario, nudo proprietario** o di titolare di altro diritto reale di godimento (**usufrutto, uso, abitazione o superficie**);
- detengono l’immobile in base ad un **contratto di locazione, anche finanziaria** (contratto di *leasing*) o **di comodato**, regolarmente **registrato**, e sono in possesso del **consenso all’esecuzione dei lavori da parte del proprietario** espresso nel contratto stesso.

Sono ammessi a fruire della detrazione anche i **familiari** del possessore o del detentore dell’immobile nonché in **conviventi di fatto**, sempreché essi sostengano le spese per la realizzazione dei lavori. A questi soggetti la detrazione spetta a condizione che:

- siano **conviventi con il possessore o detentore** dell’immobile oggetto dell’intervento **alla data di inizio dei lavori o al momento del sostentamento 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 esplicitarsi la convivenza. La detrazione, pertanto, **non spetta** al familiare del possessore o del detentore dell’immobile nel caso di interventi effettuati su **immobili che non sono a disposizione** (in quanto locati o concessi in comodato), ovvero su quelli

Studio Dall’Osso S.T.P. S.r.l.

Iscritta al n. 9 della sezione speciale dell’Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bologna
Via Cavour 104 – 40026 – Imola (Bo) – Tel. 0542 22383 r.a. – Fax 0542 610931 – segreteria@studiodalosso.com

C.F., P.I., R.I. Bologna 02527251207

R.E.A. BO-533103

Capitale Sociale € 150.000,00 i.v.

www.studiodalosso.com

che non appartengono all'ambito "privatistico", quali gli **immobili strumentali all'attività d'impresa, arte o professione**.

I familiari o i conviventi non sono tenuti a concludere un contratto di comodato avente ad oggetto il bene soggetto dell'intervento. E' sufficiente una dichiarazione sostitutiva di atto notorio nella quale dichiarare di essere familiari conviventi o conviventi di fatto.

Hanno diritto alla detrazione anche:

- il **promissario acquirente dell'immobile** oggetto di intervento immesso nel possesso, a condizione che sia stato stipulato un **contratto preliminare di vendita dell'immobile regolarmente registrato**;
- chi esegue i **lavori in proprio** limitatamente alle spese di acquisto dei **materiali utilizzati**.

La **data certa di inizio dei lavori** è quindi elemento fondamentale. Tale data risulterà dai **titoli abitativi** se previsti oppure da **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà**.

Quali tipologie di intervento danno diritto alla detrazione.

Gli interventi sono quelli finalizzati al **recupero o restauro della facciata esterna** degli edifici. L'agevolazione **non spetta** per gli interventi effettuati durante la **costruzione degli immobili** né per gli interventi realizzati mediante la **demolizione e ricostruzione** o comunque inquadrabili nella categoria delle **ristrutturazione edilizia**.

E' necessario che gli immobili siano ubicati in zona A o B ai sensi del citato decreto 2/04/68 n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa vigente. Sarà necessario, al fine di identificare la zona, rivolgersi ad un tecnico competente di fiducia in quanto gli estremi normativi citati dall'estensore della legge e della circolare sono obsoleti poiché le definizioni hanno trovato declinazioni diverse nelle normative regionali e comunali.

Gli interventi sulle facciate e le spese correlate che danno diritto alla detrazione sono i seguenti:

- interventi di sola **pulitura o tinteggiatura** esterna sulle parti opache della facciata;
- interventi 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;
- interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura, su **balconi, ornamenti e fregi**.
- il rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, degli **ornamenti e dei fregi**;

Studio Dall'Osso S.T.P. S.r.l.

Iscritta al n. 9 della sezione speciale dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bologna
Via Cavour 104 – 40026 – Imola (Bo) – Tel. 0542 22383 r.a. – Fax 0542 610931 – segreteria@studiodalosso.com

C.F., P.I., R.I. Bologna 02527251207

R.E.A. BO-533103

Capitale Sociale € 150.000,00 i.v.

www.studiodalosso.com

- il rifacimento delle **grondaie e dei pluviali**, dei **parapetti** e dei **cornicioni** oltre alla sistemazione di tutte le **parti impiantistiche** che insistono sulla parte opaca della facciata (si ritiene ci si riferisca, per esempio, ai cavi per il trasporto dell'energia elettrica o collegati alle linee telefoniche nell'ipotesi in cui essi vengano murati).
- le spese sostenute per **l'acquisto dei materiali**, la **progettazione** e le altre prestazioni professionali connesse (ad esempio le perizie, i sopralluoghi, il rilascio dell'eventuale prestazione energetica);
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (ad esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi, le imposte e gli eventuali diritti dovuti e correlati agli interventi quando ricada su chi li ha eseguiti

In pratica si vuole incentivare il ripristino del decoro urbano. Questo significa che l'agevolazione intende ripristinare la parte anteriore degli edifici, la facciata, appunto, visibile dalla pubblica via. Le pareti interne, quelle per esempio che si affacciano su cortili chiusi, non sono interessate dall'agevolazione.

Circa i citati interventi che influiscono sotto il profilo termico sarà necessario, al fine di definire quali esattamente siano detti interventi e quale documentazione sarà necessaria al fine di provare le caratteristiche dell'intervento la nomina di un professionista specializzato. Si ricorda che qualora si voglia intervenire sul rifacimento dell'intonaco, per una porzione maggiore del 10% della intera superficie disperdente lorda, è obbligatorio (in base a norme non di natura tributaria bensì urbanistica) provvedere ai lavori di efficientamento energetico (impianto del cappotto).

Sono sicuramente **esclusi** dall'agevolazione le spese sostenute per il ripristino o la sostituzione degli **infissi**, i **cancelli** ed i **serramenti**. Per tali categorie di interventi si potrà beneficiare delle agevolazioni già previste in precedenza.

I limiti di spesa.

Non sono previsti limiti di spesa.

In quale periodo è necessario effettuare gli interventi per poter beneficiare della detrazione.

La detrazione dall'imposta lorda può essere fatta valere sia ai fini dell'IEPRF che dell'IRES e si riferisce alle **sole spese sostenute nell'anno 2020**.

Al fine di fissare il momento in cui la spesa viene sostenuta, dovendo contingentare tale momento all'interno dell'anno 2020, occorre fare le seguenti precisazioni:

- **per le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni**, e per gli enti non commerciali, si applicherà il **criterio di cassa**. Varrà quindi la data del pagamento indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono. L’Agenzia delle Entrate fa il seguente esempio: un intervento, con le caratteristiche sopra descritte, iniziato a luglio 2019, con pagamenti effettuati sia nel 2019 che nel 2020, consentirà la fruizione del bonus facciate solo con riferimento alle spese sostenute nel 2020. In caso di condominio rileva la data del bonifico fatta dal condominio stesso indipendentemente dal momento in cui il pagamento della successiva rata condominiale viene sostenuto dal condomino. Per esempio: se il condominio ha pagato il rifacimento della facciata nel 2019 e i condomini pagano le rate condominiali, riconducibili a tale spesa nel 2020, il diritto alla detrazione non sussiste;

- per le **imprese individuali, le società e gli enti commerciali** si applicherà il **criterio di competenza**. Saranno oggetto di agevolazione quindi le spese da imputare nel periodo di imposta indipendentemente dalla data di avvio degli interventi e dalla data dei pagamenti. Si ricorda che, in ottemperanza all’art. 109 c. 2 lettera b) del Tuir la spesa si considera sostenuta **nel momento in cui si servizi sono ultimati**.

Sotto il profilo contabile per il primo anno, e cioè il 2020, si potrà portare l’importo del credito direttamente in riduzione delle imposte lorde. Per i nove esercizi successivi si potrà provvedere ad indicare un credito di imposta (da iscrivere nella voce C.II. 5-bis “crediti tributari” dello stato patrimoniale del bilancio) e come contro partita, in avere, la voce 20 del conto economico, relativa alle imposte dell’esercizio, che poi verrà riscontata tramite un riscontro pluriennale. Negli esercizi successivi le imposte correnti e i debiti tributari saranno rilevati al lordo della detrazione per poi ridurre i debiti tributari tramite il credito di imposta girocontando il riscontro nella voce 20 del conto economico. Se si presente un anno in perdita fiscale e si perde la detrazione allora occorrerà il riscontro verrà portato, pro quota, in diretta riduzione del credito tributario.

Eventuali contributi ricevuti a fronte dell’intervento sulle facciate dovranno essere portati in riduzione dalla base imponibile sulla quale applicare la detrazione del 90%.

Gli adempimenti necessari per poter beneficiare della detrazione.

Circa i soggetti privati e liberi professionisti anche in forma associata

Il pagamento va effettuato tramite 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. Su tali bonifici, le banche,

Studio Dall’Osso S.T.P. S.r.l.

Iscritta al n. 9 della sezione speciale dell’Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bologna
Via Cavour 104 – 40026 – Imola (Bo) – Tel. 0542 22383 r.a. – Fax 0542 610931 – segreteria@studiodalosso.com

C.F., P.I., R.I. Bologna 02527251207

R.E.A. BO-533103

Capitale Sociale € 150.000,00 i.v.

www.studiodalosso.com

Poste Italiane SPA nonché gli istituti di pagamento applicheranno la ritenuta d'acconto dell'8%. Ci si riferisce ai ben conosciuti bonifici speciali per le ristrutturazioni edilizie o al così detto ecobonus. Sarà poi necessario:

- indicare nella dichiarazione dei redditi di ogni anno in cui si beneficerà della detrazione i dati catastali identificativi dell'immobile oggetto dell'intervento, gli estremi di registrazione dell'atto che costituisce titolo di detenzione.
- comunicare la data di inizio dei lavori all'ASL competente, mediante raccomandata, qualora tale comunicazione sia necessaria in base alle vigenti norme in tema di sicurezza sul lavoro.
- conservare l'intera documentazione relativa agli interventi, comprese le ricevute di pagamento, le eventuali autorizzazioni edilizie necessarie, il pagamento dei tributi locali, la delibera condominiale se i lavori sono su beni comuni condominiali.

Se gli interventi influiscono sotto il punto di vista termico o se interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, si applicano le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti dal decreto 19 febbraio 2007 ed il contribuente dovrà conservare:

- l'asseverazione con la quale un tecnico abilitato certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti per ciascuno di essi. Detta certificazione può essere sostituita da quella del direttore dei lavori;
- 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 dove essere inviata esclusivamente in via telematica all'ENEA la scheda descrittiva degli interventi.

Circa i titolari di reddito di impresa (soggetti IRPEF ed IRAP)

Tali soggetti devono effettuare gli adempimenti di cui al punto precedente riferito ai soggetti privati ed ai liberi professionisti con l'esenzione dell'obbligo di effettuare i pagamenti tramite bonifico. L'esenzione dall'obbligo del bonifico si rende possibile in quanto il momento dell'effettivo pagamento non assume rilevanza essendo fissato per competenza, e non per cassa, il momento in cui l'intervento è effettuato (anche se non è il principio di competenza che viene applicato per la determinazione del reddito per esempio per chi tiene la contabilità in forma semplificata).

Studio Dall'Osso S.T.P. S.r.l.

Iscritta al n. 9 della sezione speciale dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bologna
Via Cavour 104 – 40026 – Imola (Bo) – Tel. 0542 22383 r.a. – Fax 0542 610931 – segreteria@studiodalosso.com

C.F., P.I., R.I. Bologna 02527251207

R.E.A. BO-533103

Capitale Sociale € 150.000,00 i.v.

www.studiodalosso.com

Circa i condomini

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni di un condominio gli adempimenti necessari al fine della fruibilità del bonus possono essere effettuati da uno dei condomini a ciò delegato o dall'amministratore del condominio. In questi casi l'amministratore rilascia una certificazione delle somme corrisposte da condominio, attestando, altresì, di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge.

Modalità di utilizzo della detrazione

La detrazione spettante deve essere 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 di imposta successivi. L'importo che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun periodo d'imposta non può essere utilizzato in diminuzione dell'imposta lordo dai periodi successivi o chiesto a rimborso.

Cumulabilità con le altre detrazioni riguardanti gli interventi sugli edifici

Gli interventi descritti possono sovrapporsi ad altri interventi già oggetto di precedenti agevolazioni quale la detrazione sulle così dette *ristrutturazioni* o la detrazione così detta *ecobonus*.

Ovviamente non potrà, il medesimo intervento, essere oggetto di più agevolazioni se non contabilizzando le spese relativa ad ogni parte dell'intervento e distinguendo le stesse in modo da assoggettare ogni singola parte dell'intervento ad agevolazioni diverse senza sovrapposizioni.

Il credito di imposta generato dall'applicazione dell'agevolazione non potrà essere ceduto.

Si resta a disposizione per qualsiasi necessario chiarimento o approfondimento in materia.

Giorgio Dall'Osso

Studio Dall'Osso S.T.P. S.r.l.

Iscritta al n. 9 della sezione speciale dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bologna
Via Cavour 104 – 40026 – Imola (Bo) – Tel. 0542 22383 r.a. – Fax 0542 610931 – segreteria@studiodalosso.com

C.F., P.I., R.I. Bologna 02527251207

R.E.A. BO-533103

Capitale Sociale € 150.000,00 i.v.

www.studiodalosso.com