

Bonus Facciate 2020: ecco come funzionano le detrazioni fiscali



La legge di Bilancio 2020 introduce il nuovo bonus facciate con detrazione al 90%. Ecco come funziona

La legge di bilancio 2020 (legge n. 160 del 27 dicembre 2019) prevede all'articolo 1, commi da 219 a 224 la **detraibilità del 90% delle spese relative a interventi di restauro o recupero della facciata degli edifici**.

L'**Agenzia delle Entrate** ha inoltre fornito tutti i **chiarimenti** per usufruire del cosiddetto "bonus facciate" nella **circolare n. 2 del 14 febbraio 2020** (consultabile nel **file allegato**).

Bonus facciate 2020: in cosa consiste l'agevolazione?

La norma prevede la possibilità di detrarre **dall'imposta lorda il 90% delle spese sostenute nel 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) e **documentate**, relative agli interventi edilizi finalizzati al recupero o restauro della facciata degli edifici.

L'**Agenzia delle Entrate** ha specificato che la **detrazione spetta per il 90% dell'intera spesa sostenuta ed effettivamente rimasta a carico, non essendovi limiti di detrazione o di spesa ammissibile**.

I **soggetti beneficiari** devono **possedere o detenere l'immobile** oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente all' avvio. La data di inizio dei lavori deve risultare dai titoli abilitativi, se previsti, ovvero da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. L'agevolazione spetta quindi al proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie) nonché ai titolari di un contratto di locazione, locazione finanziaria, comodato, che sia stato registrato e previa autorizzazione dei lavori da parte del proprietario. Sono ammessi a fruire della detrazione anche i familiari del possessore o del detentore dell'immobile nonché i conviventi di fatto (come meglio spiegato nella Circolare). Risultano infine ammessi al bonus anche il promissario acquirente dell'immobile oggetto di intervento immesso nel possesso (purché sia stato stipulato un contratto preliminare di vendita dell'immobile regolarmente registrato) e i soggetti che eseguano i lavori in proprio (limitatamente alle spese di acquisto dei

materiali utilizzati).

Per quanto riguarda il **dubbio** che era stato sollevato, relativamente all'**imposta dalla quale effettuare la detrazione**, la **Circolare chiarisce** che l'agevolazione può essere fatta valere tanto sull'**IRPEF** quanto sull'**IRES** includendo quindi nel bonus **anche le imprese**.

Inoltre, ai fini dell'**imputazione delle spese**, bisogna fare riferimento:

- al **criterio di cassa** (data dell'effettivo pagamento, a prescindere dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono) per le **persone fisiche** e per gli **enti non commerciali**;
- al **criterio di competenza** (ciò significa che le spese vanno imputate 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 **imprese individuali**, le **società** e gli **enti commerciali**.

Con riferimento al requisito dell'**effettività** delle **spese sostenute** dal contribuente viene **chiarito** che eventuali **rimborsi di spese** che non hanno concorso a formare il reddito comportano l'**esclusione dal bonus**. L' ammontare di spesa su cui applicare la detrazione non deve infatti tenere conto degli eventuali contributi ricevuti.

Si segnala inoltre che la legge di bilancio ha mantenuto le agevolazioni previste per la ristrutturazione edilizia e la riqualificazione energetica. Sulla **possibilità di cumulare** i nuovi benefici con quelli già esistenti l'Agenzia ha chiarito che il "bonus facciate" riguarda esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi, mentre per gli interventi diversi restano applicabili le agevolazioni già previste in materia edilizia e di riqualificazione energetica.

Nella Circolare l'Amministrazione ha inoltre specificato che gli interventi ammessi al "bonus facciate" possono astrattamente rientrare anche tra quelli di riqualificazione energetica riguardanti l'involucro (agevolabili ai sensi dell'art. 14 del D.L. n. 63 del 2013, oppure tra quelli di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16 del medesimo decreto) e per evitare una sovrapposizione degli ambiti oggettivi previsti dalle normative , il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese, di una sola delle agevolazioni.

Interventi rilevanti negli edifici per il bonus facciate 2020

Le **spese detraibili** riguardano gli interventi finalizzati al recupero o restauro della **facciata esterna** degli edifici **anche** consistenti nella sola:

- **pulitura**
- **tinteggiatura**

purchè riguardino esclusivamente:

- strutture opache della facciata
- balconi
- ornamenti e fregi

Per godere del bonus gli interventi:

- devono riguardare l'**involucro esterno visibile** dell'edificio (parte anteriore e frontale ma anche sugli altri lati dello stabile coinvolgendo quindi l'intero perimetro esterno);

- **non** devono coinvolgere **facciate interne** dell'edificio (fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico) o superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni;
- **non** devono riferirsi a spese sostenute per la **sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli**;
- devono essere riconducibili al **decoro urbano** e dunque sono ammessi anche 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;
- possono riguardare anche le spese sostenute per perizie, sopralluoghi, progettazione lavori e rilascio della prestazione energetica.

Bonus facciate 2020: le zone agevolate

La nuova disciplina si applica agli **immobili esistenti localizzati nelle zone A o B** del decreto del ministro dei Lavori pubblici n. 1444/1968. Tali aree sono identificate nell'art. 2 del decreto citato e precisamente:

1. La zona A riguarda 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;
2. La zona B include 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
 - nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq.

Attenzione va prestata al fatto che vengono esclusi gli edifici in aree a bassa densità abitativa.

Lavori influenti dal punto di vista termico: legge di bilancio 2020

Nell'ipotesi in cui i **lavori di rifacimento della facciata non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna** e:

- **riguardino interventi influenti dal punto di vista termico** oppure
- **interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie** disperdente lorda complessiva dell'edificio,

per fruire della detrazione **gli interventi devono soddisfare specifici requisiti** previsti dal decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2015 (che definisce le modalità di applicazione della metodologia di calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici, ivi incluso l'utilizzo delle fonti rinnovabili, nonché le prescrizioni e i requisiti minimi in materia di prestazioni energetiche degli edifici e delle unità immobiliari) e, con riguardo ai valori di trasmittanza termica, i requisiti di cui alla tabella 2 dell'allegato B al decreto del ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008, aggiornato dal decreto del ministero dello sviluppo economico 26 gennaio 2010. In questo caso troveranno applicazione le disposizioni in materia di risparmio energetico.

Come beneficiare della detrazione concessa dal bonus facciate

Per quanto riguarda le modalità di funzionamento della detrazione, la normativa prevede una **ripartizione 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**.

La **Circolare** specifica inoltre che l'importo che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun periodo d'imposta non può essere utilizzato in diminuzione dell'imposta lorda dei periodi successivi o chiesto a rimborso.

Il **comma 223** della **legge di bilancio 2020**, stabilisce inoltre che si applicano le disposizioni del regolamento di cui al decreto del ministro delle finanze n. 41/1998 e quindi:

- per godere della detrazione d'imposta i **beneficiari devono indicare i dati catastali identificativi dell'immobile nella dichiarazione dei redditi** 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;
- è necessario **conservare ed esibire a richiesta degli uffici la relativa documentazione**;
- il pagamento delle spese detraibili deve essere disposto mediante **bonifico bancario o postale** dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e il numero di partita Iva ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Si segnala infine che i **titolari di reddito di impresa** (soggetti IRPEF e IRES) **non** risultano tenuti ad effettuare il **pagamento mediante bonifico**, in quanto il momento dell'effettivo pagamento della spesa non assume alcuna rilevanza per la determinazione di tale tipologia di reddito.

Vai alla sezione del Business Center con E-book e utilità dedicate alle [Ristrutturazioni, Risparmio energetico e tutte le Agevolazioni per la casa](#)

Per tutte le novità della Legge di Bilancio 2020 ti consigliamo due e-book:

[Legge di Bilancio 2020 - e-book 67 pagine](#)

[Decreto Fiscale 2020 - Collegato Legge di Bilancio - e-book 80 pag.+normativa](#)

1 FILE ALLEGATO

- [Circolare Agenzia delle Entrate del 14.02.2020 n. 2/E](#)

Tag:[Ristrutturazioni Edilizie 2020](#), [Legge di bilancio 2020](#)