



Consorzio Omega
Operatori Multiservizi e Gestori Ambientali

COLLANA DOSSIER

BONUS FACCIATA

A cura
Dott. Emilio Bonaduce

NORMATIVA E PRASSI DI RIFERIMENTO SUL BONUS FACCIATE

L'art. 1 della L. 27/12/2019, n. 160 (Legge di bilancio 2020 - vedi La Legge di bilancio 2020 comma per comma) ha introdotto, con i commi da 219 a 224 , un'agevolazione fiscale che consente di detrarre dall'imposta lorda il 90% delle spese sostenute nell'anno 2020 per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona urbanistica omogenea A o B, ai sensi del D.M. 1444/1968 (c.d. "*Bonus facciate*").

Con la Circolare 14/02/2020, n. 2/E dell'Agenzia delle entrate⁽¹⁾ sono stati resi i primi chiarimenti di carattere interpretativo e di indirizzo operativo in merito alla disciplina, ed è stata in seguito diffusa la consueta Guida dell'Agenzia delle entrate che fornisce indicazioni utili per richiedere correttamente l'agevolazione, illustrando modalità e adempimenti.

La *ratio* della normativa in questione - come indicato dal punto 2 della Circolare 14/02/2020, n. 2/E - è quella di incentivare gli interventi edilizi finalizzati al decoro urbano, rivolti a conservare l'organismo edilizio, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, in conformità allo strumento urbanistico generale e ai relativi piani attuativi, favorendo altresì il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici.

INTERVENTI AMMESSI

Ai sensi del comma 219 , possono usufruire delle agevolazioni gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici ubicati in zona omogenea A N1 o in zona omogenea B N2, di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968.

Gli interventi possono rientrare in una o più delle seguenti tre macro-categorie:

- 1) interventi sulle strutture opache delle facciate, di sola pulitura e/o tinteggiatura esterna;
- 2) interventi sulle strutture opache delle facciate, influenti anche dal punto di vista termico N3;
- 3) interventi su balconi, fregi ed elementi ornamentali.

Tali interventi possono essere eseguiti su tutte le tipologie di edifici, residenziali e non ⁽²⁾.

La Circolare 14/02/2020, n. 2/E, al punto 2 , ha chiarito in linea generale quanto segue:

- a) l'agevolazione non spetta per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile né per gli interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione, ivi compresi quelli con la stessa volumetria dell'edificio preesistente inquadrabili nella categoria della "*ristrutturazione edilizia*";
- b) 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), mentre non spetta per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio (chiostrine, cavedi, cortili, spazi interni, ecc..) fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

A tale proposito, l'Agenzia delle Entrate ⁽³⁾ ⁽⁴⁾ ha chiarito, da ultimo con l'interpello 522/2020⁽⁵⁾, che il bonus spetta per le spese sostenute per gli interventi realizzati sulla facciata

¹ Agenzia Entrate – Circolare 2/E 2020 (appendice 01)

² Agenzia Entrate – Interpello 179 del 11.06.2020 (appendice 02)

³ Agenzia Entrate – Interpello 296 del 01.09.2020 (appendice 03)

⁴ Agenzia Entrate – Interpello 348 del 11.09.2020 (appendice 04)

⁵ Agenzia Entrate – Interpello 522 del 04.11.2020 (appendice 05)

interna dell'edificio anche se la stessa (come nel caso esaminato dai menzionati interpelli), sia solo parzialmente visibile dalla strada N7.

Non sono ammessi gli interventi sulle strutture trasparenti quali finestre e infissi - per i quali peraltro restano ferme le agevolazioni per gli interventi di ristrutturazione e/o di riqualificazione energetica previsti dalla normativa vigente - mentre sono invece ammessi interventi su altri elementi edilizi diversi dalle strutture opache ma influenti sul "*decoro urbano*", quali ad esempio pluviali e grondaie.

Sono altresì escluse dal bonus le spese sostenute per interventi sulle strutture opache orizzontali o inclinate dell'involucro edilizio, quali ad esempio coperture (lastrici solari, tetti) e pavimenti verso locali non riscaldati o verso l'esterno, nonché per la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli (non rientranti nella nozione di strutture "*opache*").

Non sono ammessi neanche gli interventi di sostituzione o riverniciatura degli scuri delle finestre o delle persiane, atteso che gli stessi costituiscono strutture accessorie e di completamento degli infissi, anch'essi come detto esclusi dal bonus ⁽⁶⁾.

Rientra invece nel perimetro applicativo anche l'intervento di rifacimento completo del rivestimento esterno dell'edificio realizzato in mosaico⁽⁷⁾.

INTERVENTI INFLUENTI DAL PUNTO DI VISTA TERMICO

Se gli interventi di rifacimento delle facciate non siano di sola pulitura o tinteggiatura, ma siano anche interventi influenti dal punto di vista termico, oppure interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, occorre ai sensi del comma 220:

- a) che siano rispettati i requisiti minimi per la prestazione energetica degli edifici (D.M. 26/06/2015);
- b) che siano rispettati i valori di trasmittanza termica di cui ai requisiti di cui alla tabella 2 dell'allegato B al D.M. 11/03/2008 (come modificata dal D.M. 26/01/2010);
- c) più in generale, che venga acquisito l'Attestato di prestazione energetica e che siano rispettate le altre norme e gli adempimenti previsti in relazione alla prestazione energetica degli edifici N4.

A tale proposito, nella Circolare 14/02/2020, n. 2/E, si legge al punto 2 che:

- 1) il calcolo del 10% va effettuato sul totale della superficie complessiva lorda disperdente (pareti verticali, pavimenti, tetti, infissi) confinante con l'esterno, vani freddi o terreno;
- 2) se però 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, il calcolo del 10% va fatto in proporzione tra la restante superficie della facciata interessata dall'intervento e la superficie totale lorda complessiva della superficie disperdente.

È evidente che il chiarimento menzionato al punto 2) di cui sopra è suscettibile di escludere - nel caso di facciata nella maggior parte o totalmente rivestita "*rivestite in piastrelle o altri materiali che non rendono possibile realizzare interventi influenti dal punto di vista termico*" - la necessità di effettuare lavori indirizzati al risparmio energetico.

⁶ Agenzia Entrate – Interpello 346 del 11.09.2020 (appendice 07)

⁷ Agenzia Entrate – Interpello 287 del 28.08.2020 (appendice 08)

Sorge altresì il problema di individuare quali siano gli “*altri materiali che non rendono possibile realizzare interventi influenti dal punto di vista termico*”, definizione che lascia un ampio margine di discrezionalità al tecnico coinvolto.

Ai fini dell’applicazione del Bonus facciate, sarà onere del contribuente di fornire adeguata dimostrazione che l’intervento non è soggetto all’obbligo di rispetto degli specifici requisiti minimi di prestazione energetica, anche in funzione della dimensione della superficie interessata rispetto alla superficie dell’involucro edilizio⁽⁸⁾.

In questi casi si applicano altresì le norme sulle verifiche e sui controlli di cui all’art. 14 del D.L. 63/2013, commi 3-*bis* e 3-*ter*, che disciplinano le attività di monitoraggio e valutazione in relazione al c.d. “*Ecobonus*”, la cui competenza è attribuita all’ENEA (vedi punto 4 della Circolare 14/02/2020, n. 2/E).

In proposito con l’Interpello 12/06/2020, n. 185⁽⁸⁾ ha inoltre specificato che - trattandosi di interventi sulla parte opaca delle pareti verticali - si applicano, in particolare, gli artt. 4 e 7 del D.M. 19/02/2007.

Come chiarito al punto 2 della Circolare 14/02/2020, n. 2/E, le norme sopra menzionate in merito alla prestazione energetica degli edifici non si applicano solo nei casi di esclusione previsti dal comma 3, art. 3 del D. Leg.vo 192/2005.

Con l’Interpello 28/08/2020, n. 287⁽⁰⁹⁾, l’Agenzia delle entrate ha chiarito che - qualora l’intervento di coibentazione non sia eseguito sulla superficie esterna della struttura ma (come prospettato nel caso esaminato dal documento), sia realizzato mediante insufflaggio della cassavuota - le relative spese non possono essere ammesse al Bonus facciate, essendo l’intervento irrilevante dal punto di vista del decoro urbano (che come detto inizialmente rappresenta lo scopo perseguito dalla norma e pertanto il criterio-guida da adottare nei casi dubbi).

INTERVENTI SU BALCONI, ORNAMENTI E FREGI

Ai sensi del comma 221 sono ammessi al beneficio anche gli interventi su balconi, ornamenti e fregi.

Il Bonus facciate spetta in questi casi anche per le seguenti spese:

- isolamento dello sporto di gronda (trattandosi di un elemento che insiste sulla parte opaca della facciata), nonché spostamento dei pluviali, sostituzione dei davanzali, sistemazione di alcune prese e punti luce esterni, smontaggio, rimontaggio o sostituzione delle tende solari (trattandosi di opere accessorie e di completamento dell’intervento di isolamento delle facciate esterne⁽⁹⁾);
- rimozione, impermeabilizzazione e rifacimento della pavimentazione del balcone, nonché rimozione e riparazione delle parti ammalorate dei sotto-balconi e dei frontalini e successiva tinteggiatura⁽¹⁰⁾
- rifacimento della copertura del piano di calpestio del balcone e sostituzione dei pannelli in vetro che ne costituiscono le pareti perimetrali (essendo questi ultimi elementi costitutivi del balcone)⁽¹¹⁾;

⁸ Agenzia Entrate – Interpello 185 del 12.06.2020 (appendice 09)

⁹ Agenzia Entrate – Interpello 520 del 03.11.2020 (appendice 10)

¹⁰ Agenzia Entrate – Interpello 411 del 25.09.2020 (appendice 11)

¹¹ Agenzia Entrate – Interpello 289 del 31.08.2020 (appendice 12)

- ritinteggiatura delle intelaiature metalliche che sostengono i pannelli di vetro perimetrali del balcone, nonché tinteggiatura e stuccatura della parete inferiore del balcone (essendo queste opere accessorie e di completamento dell'intervento nel suo insieme, i cui costi sono strettamente collegati alla realizzazione dell'intervento stesso
- interventi di restauro dei balconi senza interventi sulle facciate⁽¹²⁾;
- lavori riconducibili al decoro urbano 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 (9);
- spese per il rifacimento del parapetto in muratura dei balconi, della pavimentazione e per la verniciatura della ringhiera in metallo nonché, infine, per il rifacimento del sotto-balcone e del frontalino (essendo anche questi ultimi elementi costitutivi del balcone (9);
- trattamento dei ferri dell'armatura della facciata del fabbricato(9);

Quanto invece al *"terrazzo a livello"* pur costituendo tale elemento - analogamente al balcone - una *"proiezione"* all'aperto dell'abitazione cui è contigua, esso è tuttavia destinato, al pari di un lastrico solare, a coprire le superfici scoperte dell'edificio sottostante, del quale costituisce, strutturalmente, parte integrante.

In altre parole, ciò che distingue un terrazzo a livello da una *"copertura"* è solo la funzione di tale parte dell'edificio, essendo il primo, a differenza del lastrico solare, destinato anche a dare affaccio o proiezione esterna all'edificio. La differente funzione, tuttavia, non modifica la natura strutturale del terrazzo di *"parete orizzontale"* tale da escluderlo dal Bonus facciate(9).

SPESE ACCESSORIE

La Circolare 14/02/2020, n. 2/E ha chiarito al punto 2 che rientrano nel bonus:

- a) le spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (ad esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, il rilascio dell'attestato di prestazione energetica);
- b) gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (ad esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, alla sostituzione dei pluviali, l'Iva qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori).

INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE URBANISTICHE AMMESSE AL BONUS FACCIATE

Ai sensi del comma 219 dell'art. 1 della L. 160/2019, gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna possono usufruire delle agevolazioni solo se eseguiti su edifici ubicati in zona omogenea A o in zona omogenea B, di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968.

Si tratta dunque:

- dei *"centri storici"* (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

¹² Agenzia Entrate – Interpello 191 del 23.06.2020 (appendice 13)

circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi);

- delle “*aree urbanizzate*” (parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore a 1/8 della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 m³/m²).

ZONA C COMPLETAMENTE EDIFICATA

A tal proposito, ci si chiede ad esempio come considerare parti del territorio classificate come zona omogenea C (parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alle zone B), nelle quali però a seguito del programmato sviluppo insediativo, si siano raggiunti indici di edificazione maggiori di quelli previsti per la zona B.

Allo stato attuale in questi casi il bonus facciate non sia applicabile.

ENTI LOCALI CHE ADOTTANO UNA DIFFERENTE NOMENCLATURA PER LE ZONE

Altro caso dubbio è quello degli enti locali che usano una nomenclatura diversa, come “*ambito storico*”, “*ambito residenziale*”, “*ambito di trasformazione*”, con ulteriori eventuali sotto-classificazioni.

In questi casi - seppure spesso la nomenclatura adottata sia facilmente riconducibile alle tradizionali “*zone*” - qualora non esistesse nella documentazione a corredo della pianificazione urbanistica dell’ente una sorta di “*tavola di corrispondenza*” tra la classificazione e quella di cui all’art. 2 del D.M. 1444/1968, resta la possibilità di farsi rilasciare dal competente ufficio comunale un’attestazione in merito alla corrispondenza delle zone, da produrre in caso di contestazioni all’amministrazione finanziaria unitamente alla certificazione urbanistica, che come si è visto viene comunque richiesta.

A tal proposito infatti, il punto 2 della Circolare 14/02/2020, n. 2/E ha chiarito che la detrazione spetta a condizione che gli edifici oggetto degli interventi siano ubicati in zona A o B ai sensi del D.M. 1444/1968 o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali, e che l’assimilazione alle predette zone A o B della zona territoriale nella quale ricade l’edificio oggetto dell’intervento dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti.

Tale assimilazione non può, viceversa, essere attestata da un tecnico iscritto all’Ordine o Collegio professionale⁽¹³⁾.

CUMULABILITÀ

Gli interventi ammessi al “*Bonus facciate*” possono in determinati casi rientrare anche tra quelli per la riqualificazione energetica dell’involucro edilizio agevolabili ai sensi dell’art. 14 del D.L. 63/2016, tra quelli di recupero del patrimonio edilizio di cui all’art. 16 del D.L. 63/2013 e dell’art. 16-*bis* del D.P.R. 917/1986 (c.d. “*Bonus ristrutturazioni*”), e anche tra quelli di cui all’art. 119 del D.L. 34/2020 (c.d. “*Superbonus 110%*”).

¹³ Agenzia Entrate – Interpello 182 del 11.06.2020 (appendice 14)

Con riguardo al caso in cui le spese per un intervento possano astrattamente rientrare in più di una agevolazione, va richiamato il principio generale in base al quale il contribuente può avvalersi, per le medesime spese, di una sola delle predette agevolazioni, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla stessa.

Su tale caso, con l'Interpello 01/09/2020, n. 294⁽¹⁴⁾ l'Agenzia delle entrate ha inoltre chiarito che, in caso di intervento condominiale, ciascun condomino - per la parte di spesa a lui imputabile - può decidere se fruire del Bonus facciate o dell'Ecobonus, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri condomini. Ciò ovviamente a condizione che gli interventi rispettino i relativi requisiti richiesti e che siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna agevolazione.

Nella comunicazione finalizzata all'elaborazione della dichiarazione precompilata, l'amministratore del condominio dovrà indicare le due distinte tipologie di interventi e - per ciascuna tipologia - dovrà indicare le spese sostenute, i dati delle unità immobiliari interessate, i dati relativi ai condòmini a cui sono attribuite le spese per ciascun tipo di intervento, con le relative quote di spesa, specificando quali condòmini hanno esercitato l'opzione per la cessione del credito.

Con riguardo invece al caso in cui nell'ambito di uno stesso intervento alcune spese siano riconducibili ad un tipo di agevolazione ed altre spese ad un altro tipo di agevolazione, il contribuente potrà fruire di entrambe le agevolazioni (ovviamente, come detto, su spese diverse), a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai due diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.

Il punto 6 della Circolare 14/02/2020, n. 2/E, ha infine chiarito che il Bonus facciate non è cumulabile con la detrazione spettante - ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 917/1986, comma 1, lettera g) - ai soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro dei beni soggetti a vincolo.

SOGGETTI BENEFICIARI

Mentre la Legge di bilancio 2020 non dà specifiche indicazioni né chi siano i soggetti beneficiari della norma né su quali imposte sia applicabile l'agevolazione, la Circolare 14/02/2020, n. 2/E ha chiarito al punto 1 che la detrazione 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:

- 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).

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 il predetto avvio.

¹⁴ Agenzia Entrate – Interpello 294 del 01.09.2020 (appendice 15)

Trattandosi di una “*detrazione*”, la stessa non può essere utilizzata (in compensazione diretta) dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva (es. contribuenti che accedono al regime forfetario dei c.d. “*minimi*” e non hanno altri redditi).

Può essere ceduta, però, anche dai soggetti (incapienti) prima indicati.

IMPORTO DELLA DETRAZIONE E PERIODO DI FRUIZIONE

Per la detrazione in esame non è stabilito né un limite massimo di detrazione né un limite massimo di spesa ammissibile; la detrazione, pertanto, spetta nella misura del 90% calcolata sull’intera spesa sostenuta ed effettivamente rimasta a carico.

Ai sensi del comma 222 , art. 1 della L. 160/2019, la detrazione va ripartita in 10 quote annuali costanti e di pari importo, nell’anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

MODALITÀ PRATICHE E PROCEDURE

Si applicano in linea generale le medesime modalità attuative in materia di detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia, per via del richiamo effettuato dal comma 223 al D.M. 18/02/1998, n. 41, che reca appunto le norme di attuazione e le procedure di controllo per le suddette agevolazioni.

MOMENTO DI SOSTENIMENTO DELLE SPESE

Poiché la norma fa riferimento alle spese sostenute nell’anno 2020:

a) per le persone fisiche, compresi i professionisti, nonché per gli enti non commerciali, si fa riferimento al criterio di cassa, e quindi alla data dell’effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono.

Ad esempio, un intervento ammissibile 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;

b) per le imprese individuali, per le società e per gli enti commerciali, si fa riferimento al criterio di competenza, e quindi alle spese da imputare al periodo di imposta in corso al 31/12/2020, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti:

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

Ad esempio, nel caso di bonifico eseguito dal condominio nel 2019, le rate versate dal condomino nel 2020, non danno diritto al “*Bonus facciate*”; diversamente, 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 facciate*”.

MAGGIORANZE CONDOMINIALI

Qualora si tratti di interventi da effettuare in ambito condominiale è necessario che gli stessi vengano approvati dall'assemblea condominiale con le maggioranze previste per le varie attività da effettuare.

A tal fine si possono individuare tre tipologie di interventi, come indicato di seguito.

1) Interventi esclusivamente di tipo estetico, come la sola pulitura e tinteggiatura, che possono essere considerati interventi di manutenzione ordinaria (definizione ricavabile dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001), per i quali è richiesta dall'art. 1136 del Codice civile, commi 2 e 3:

- *in prima convocazione*, la maggioranza degli intervenuti all'assemblea con un numero di voti che rappresenti almeno la metà dei millesimi dell'edificio;

- *in seconda convocazione*, la maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo dei millesimi dell'edificio.

2) Interventi di maggiore entità, quali ad esempio il consolidamento, ripristino o rifacimento di balconi o di altri elementi delle facciate, che possono essere considerati interventi di manutenzione straordinaria (definizione ricavabile dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 1136 del Codice civile, comma 4, il quale fa riferimento a "*riparazioni straordinarie di notevole entità*"), per i quali è richiesta dall'art. 1136 del Codice civile, comma 2:

- *sia in prima che in seconda convocazione*, la maggioranza degli intervenuti all'assemblea con un numero di voti che rappresenti almeno la metà dei millesimi dell'edificio.

3) Interventi che prevedano anche l'efficientamento energetico (cfr. precedente punto d), per i quali è richiesta dall'art. 26 della L. 10/1991, comma 2:

- *sia in prima che in seconda convocazione*, la maggioranza degli intervenuti all'assemblea con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo dei millesimi dell'edificio.

PAGAMENTI

Stante il richiamo alla normativa che regola le detrazioni per le spese sugli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-*bis* del D.P.R. 917/1986 nonché all'art. 16 del D.L. 63/2013, i contribuenti persone fisiche soggetti all'Irpef sono tenuti 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.

Su tali bonifici, le banche, Poste Italiane SPA nonché gli istituti di pagamento applicano, all'atto dell'accredito dei relativi pagamenti, la ritenuta d'acconto di cui all'art. 25 del D.L. 78/2020.

Per consentire l'applicazione della predetta ritenuta, in relazione al Bonus facciate possono essere utilizzati i bonifici predisposti dagli istituti di pagamento ai fini del predetto Bonus ristrutturazioni o anche del c.d. "*Ecobonus*" di cui all'art. 14 del D.L. 63/2013 (13).

CESSIONE DEL CREDITO

Ai sensi della lettera d), comma 2 dell'art. 121 del D.L. 34/2020, il "*Bonus facciate*" rientra fra le agevolazioni per le quali gli aventi diritto possono optare - in aggiunta alla normale fruizione delle detrazioni nel periodo previsto - tra una di queste alternative:

1) un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto (e fino a un massimo pari al corrispettivo dovuto stesso), anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari;

2) la trasformazione in credito d'imposta, finalizzata unicamente alla cessione ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

Il credito d'imposta, in entrambe le ipotesi sopra indicate, sarà pari all'importo della detrazione spettante al contribuente originale, anche nel caso di sconto in fattura da parte dell'impresa.

Se ad esempio il contribuente sostiene una spesa di 100.000 Euro con conseguente diritto ad una detrazione di 90.000 Euro, il fornitore potrà applicare uno sconto massimo di 90.000 Euro ed avrà diritto a sua volta ad un credito d'imposta di pari importo.

I crediti d'imposta in questione sono recuperati con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione, quindi 10 anni nel caso del Bonus facciate, ai sensi del comma 222 , art. 1 della L. 160/2019.

La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno di riferimento non può tuttavia essere utilizzata negli anni successivi, né richiesta a rimborso.

Ai sensi del comma 3 dell'art. 121 del D.L. 34/2020, il credito d'imposta è utilizzabile anche in compensazione (dal fornitore o cessionario, non direttamente dal contribuente), anche in questo caso con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione.

Non si applicano inoltre i limiti massimi all'importo annuale dei crediti d'imposta compensabili, ordinariamente previsti.

Al fine di agevolare la liquidità per le imprese coinvolte nel meccanismo dello sconto in fattura, o comunque del soggetto cessionario del credito, il comma 1-*bis* dell'art. 121 del D.L. 34/2020 dispone che l'opzione può essere esercitata con riferimento a ciascuno stato di avanzamento dei lavori.

A tali fini, i SAL non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo, e ciascun SAL deve riferirsi ad almeno il 30% della spesa.

Le modalità per l'esercizio dell'opzione sono state definite con Provvedimento Agenzia delle entrate 08/08/2020, n. 283847, alla cui lettura si rinvia per dettagli.

Detto provvedimento ha altresì approvato il modello denominato "*Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica*", con il quale i soggetti beneficiari delle citate detrazioni comunicano all'Agenzia delle entrate le opzioni previste dal citato art. 121 del D.L. 34/2020.

La suddetta comunicazione deve essere inviata all'Agenzia delle entrate esclusivamente con modalità telematiche, entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento della spesa agevolata, dal beneficiario della detrazione (per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari) ovvero dall'amministratore del condominio (per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici).

La comunicazione deve essere effettuata utilizzando la procedura telematica disponibile nell'area riservata Entratel e/o Fisconline.

APPENDICE 01
AGENZIA DELLE ENTRATE
CIRCOLARE N. 2/E DEL 14.02.2020

OGGETTO: 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 dicembre 2019 n. 160 (Legge di bilancio 2020)

INDICE

PREMESSA.....	3
1. AMBITO SOGGETTIVO DI APPLICAZIONE: SOGGETTI AMMESSI.....	3
2. AMBITO OGGETTIVO DI APPLICAZIONE: INTERVENTI AMMESSI.....	6
2.1 EFFICIENZA ENERGETICA - INTERVENTI INFLUENTI DAL PUNTO DI VISTA TERMICO O CHE INTERESSINO OLTRE IL 10 PER CENTO DELL'INTONACO DELLA SUPERFICIE DISPERDENTE LORDA COMPLESSIVA DELL'EDIFICIO	9
3. DETRAZIONE SPETTANTE.....	12
4. ADEMPIMENTI E CONTROLLI.....	13
4.1 ADEMPIMENTI DEI SOGGETTI IRPEF NON TITOLARI DI REDDITO D'IMPRESA.....	15
4.2 ADEMPIMENTI DEI TITOLARI DI REDDITO DI IMPRESA (SOGGETTI IRPEF E IRES).....	18
4.3 ADEMPIMENTI IN CASO DI INTERVENTI SULLE PARTI COMUNI DI EDIFICIO IN CONDOMINIO....	19
5. MODALITÀ DI UTILIZZO DELLA DETRAZIONE.....	19
6. CUMULABILITÀ	20

PREMESSA

Con la legge di bilancio 2020 è stata introdotta la disciplina che consente una detrazione dall'imposta lorda (di seguito anche "bonus facciate"), pari al 90 per cento 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.

In particolare, la disciplina sopra richiamata individua le tipologie di interventi che danno diritto al "bonus facciate" e, per essi, la misura della detrazione spettante.

Vengono, inoltre, stabilite le modalità di fruizione della detrazione nonché le relative modalità applicative.

I contribuenti interessati al "bonus facciate", in assenza di una disposizione normativa, non possono optare per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante né, in alternativa, all'utilizzo diretto della predetta detrazione, per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi.

Con la presente circolare si forniscono i primi chiarimenti di carattere interpretativo e di indirizzo operativo agli uffici dell'Agenzia delle entrate.

1. Ambito soggettivo di applicazione: soggetti ammessi

L'ambito di applicazione del "bonus facciate" è delineato al comma 219 dell'articolo 1 della Legge di bilancio 2020 (di seguito, si farà riferimento solo ai commi dell'articolo 1 della predetta Legge di bilancio 2020) in forza del quale «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 esistenti ubicati in zona A o B ai 1 Legge 27 dicembre 2019, n. 160, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 30 dicembre 2019, n. 45.

Sotto il profilo soggettivo - tenuto conto del tenore letterale del citato comma 219, che introduce la detrazione ai fini dell'imposta lorda a favore dei contribuenti che sostengono spese per la realizzazione degli interventi ivi previsti, senza porre ulteriori condizioni - la predetta detrazione 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.

Trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, la stessa non può essere utilizzata dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva.

Sono esclusi, ad esempio, dalla possibilità di fruire del "bonus facciate", i soggetti titolari esclusivamente di redditi derivanti dall'esercizio di attività d'impresa o di arti o professioni che aderiscono al regime forfetario di cui all'articolo 1, commi da 54 a 89 della legge 23 dicembre 2014, n. 190, poiché il loro reddito (determinato forfetariamente) è assoggettato ad imposta sostitutiva.

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

In particolare, rientrano nel campo soggettivo di applicazione della nuova disposizione (e, quindi, ammessi al "bonus facciate") 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 i soggetti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali).

Trattasi, nella specie, delle persone fisiche, gli enti e i soggetti di cui all'articolo 5 del Testo unico delle imposte sui redditi, approvato con il decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR), non titolari di reddito d'impresa, nonché dei soggetti titolari di reddito d'impresa.

Ai fini della detrazione, 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 il predetto avvio. La data di inizio dei lavori deve risultare dai titoli abilitativi, se previsti, ovvero da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

In particolare, i soggetti beneficiari 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.

Al fine di garantire la necessaria certezza ai rapporti tributari, la mancanza di un titolo di detenzione dell'immobile risultante da un atto registrato, al momento dell'inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente, preclude il diritto alla detrazione anche se si provvede alla successiva regolarizzazione.

Sono ammessi a fruire della detrazione anche i familiari del possessore o del detentore dell'immobile, individuati ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del TUIR8 nonché i conviventi di fatto, sempreché sostengano le spese per la realizzazione dei lavori.

La detrazione spetta a tali soggetti, 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 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 nel caso di interventi effettuati su immobili che non sono a disposizione (in quanto locati o concessi in comodato), ovvero su quelli che non appartengono all'ambito "privatistico", quali gli immobili strumentali all'attività d'impresa, arte o professione.

Per fruire del "bonus facciate" non è necessario che i familiari abbiano sottoscritto un contratto di comodato essendo sufficiente che attestino, mediante una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, di essere familiari conviventi.

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.

2. AMBITO OGGETTIVO DI APPLICAZIONE: INTERVENTI AMMESSI

Sotto il profilo oggettivo, la detrazione è ammessa a fronte del sostenimento delle spese relative ad interventi finalizzati al recupero o restauro della "facciata esterna", realizzati su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali.

L'agevolazione, pertanto, non spetta per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile né per gli interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione, ivi compresi quelli con la stessa volumetria dell'edificio preesistente inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia".

Tanto premesso, la detrazione spetta a condizione che gli edifici oggetto degli interventi siano ubicati in zona A o B ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

In particolare, l'assimilazione alle predette zone A o B della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti.

Secondo quanto stabilito dall'articolo 2 del predetto decreto ministeriale n. 1444 del 1968, 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;

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 $1,5 \text{ m}^3 / \text{m}^2$ ».

Restano escluse dal “bonus facciate” le spese sostenute per interventi effettuati su edifici ubicati, ad esempio, in zona C), o assimilate, vale a dire «le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B)» o in zona D), o assimilate, vale a dire «parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati».

Ai fini del riconoscimento del “bonus facciate”, gli interventi devono essere finalizzati al “recupero o restauro” della facciata esterna e devono essere realizzati esclusivamente sulle «strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi».

In particolare, la detrazione 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;
- interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura, su balconi, ornamenti o fregi.

La ratio della normativa in esame, dunque, è incentivare gli interventi edilizi, finalizzati al decoro urbano, rivolti a conservare l'organismo edilizio, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, in conformità allo strumento urbanistico generale e ai relativi piani attuativi, favorendo altresì interventi di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici.

L'agevolazione, pertanto, 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). La detrazione non spetta, invece, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

Tali interventi comprendono, 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 mera pulitura e tinteggiatura della superficie;
- il consolidamento, il ripristino, inclusa la mera pulitura e tinteggiatura della superficie, o il rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, degli ornamenti e dei fregi;
- lavori riconducibili al decoro urbano 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.

Devono, invece, considerarsi escluse, stante il testo normativo, riferito alle facciate esterne e alle strutture opache verticali, 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.

La detrazione, 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, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, il rilascio dell'attestato di 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 per eseguire i lavori, l'imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori).

2.1 Efficienza energetica - interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio

Secondo quanto stabilito al comma 220, nell'ipotesi «in cui i lavori di rifacimento della facciata, ove non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, gli interventi devono soddisfare i requisiti di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nel supplemento ordinario n. 39 alla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015, 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, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 66 del 18 marzo 2008.

In tali ipotesi, ai fini delle verifiche e dei controlli si applicano i commi 3- bis e 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90».

Ai fini del "bonus facciate", pertanto, 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 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono soddisfare:

- i requisiti indicati nel decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (decreto "requisiti minimi") 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 immobiliari¹² ;
- i valori limite della trasmittanza termica delle strutture componenti l'involucro edilizio.

Ai fini del "bonus facciate", occorre comunque che i valori delle trasmittanze termiche delle strutture opache verticali da rispettare siano quelli inferiori tra quelli indicati nell'Allegato B alla Tabella 2 del decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008, come modificato dal decreto ministeriale 26 gennaio 2010 e quelli riportati nell'appendice B all'allegato 1 del decreto 26 giugno 2015 "requisiti minimi".

Il calcolo della percentuale, prevista nella misura del 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, ai fini della individuazione delle opere agevolabili, va effettuato tenendo conto del totale della superficie complessiva disperdente; in sostanza, l'intervento deve interessare l'intonaco per oltre il 10 per cento della superficie lorda complessiva disperdente (pareti verticali, pavimenti, tetti, infissi) confinante con l'esterno, vani freddi o terreno.

Il decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 “requisiti minimi” ed il decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008 non si applicano nei casi di esclusione previsti dal comma 3 dell’articolo 3 del citato decreto legislativo n. 192 del 2005.

In particolare, sono esclusi dall'applicazione del predetto decreto legislativo, tra gli altri, gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis.

Ai sensi di tale ultimo comma, gli immobili di notevole interesse pubblico sono esclusi dall'applicazione del predetto decreto legislativo solo nel caso in cui, previo giudizio dell'autorità competente al rilascio dell'autorizzazione ai sensi del codice di cui al citato decreto legislativo n. 42 del 2004, il rispetto delle prescrizioni implichi un'alterazione sostanziale del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai profili storici, artistici e paesaggistici.

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 per cento, va fatta eseguendo il rapporto tra la restante superficie e la superficie totale lorda complessiva della superficie disperdente.

3. Detrazione spettante

Per la detrazione in esame, non è stabilito né un limite massimo di detrazione, né un limite massimo di spesa ammissibile.

La detrazione, pertanto, spetta nella misura del 90 per cento calcolata sull'intera spesa sostenuta ed effettivamente rimasta a carico.

Resta fermo il potere dell'amministrazione, nell'ambito dell'attività di controllo, di verificare la congruità tra il costo delle spese sostenute oggetto di detrazione e il valore dei relativi interventi eseguiti.

La detrazione dall'imposta lorda può essere fatta valere ai fini sia dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) che dell'imposta sul reddito delle società (IRES) e si riferisce alle 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.

Considerato che nel comma 219 viene utilizzata la locuzione «spese documentate, sostenute nell'anno 2020», senza altre condizioni volte a circoscrivere l'applicazione del “bonus facciate” alla data di avvio degli interventi, ai fini dell'imputazione delle spese stesse occorre fare riferimento:

- i. 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. Ad esempio, un intervento ammissibile 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;
- ii. 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.

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

Ad esempio, nel caso di bonifico eseguito dal condominio nel 2019, le rate versate dal condomino nel 2020, non danno diritto al "bonus facciate"; diversamente, 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 facciate".

La detrazione spetta sulle spese effettivamente sostenute e rimaste a carico del contribuente.

Ne consegue che la detrazione non spetta se le spese sono rimborsate e il rimborso non ha concorso al reddito; eventuali contributi ricevuti dal contribuente devono, dunque, essere sottratti dall'ammontare su cui applicare la detrazione del 90 per cento.

Pertanto, ad esempio, qualora il contribuente persona fisica a fronte delle spese agevolabili riceve i contributi in periodi di imposta successivi a quelli in cui ha beneficiato della detrazione, tali contributi devono essere assoggettati a tassazione separata ai sensi dell'articolo 17, comma 1, lett. n-bis), del TUIR.

Si considerano, invece, rimaste a carico le spese rimborsate per effetto di contributi che hanno concorso a formare il reddito in capo al contribuente.

4. Adempimenti e controlli

Come già precisato, gli interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio devono soddisfare i requisiti del decreto "requisiti minimi" e, con riguardo ai valori di trasmittanza termica, quelli di cui alla tabella 2 dell'allegato B al decreto 11 marzo 2008.

In tali ipotesi, è espressamente previsto che, ai fini delle verifiche e dei controlli, si applicano le disposizioni che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. ecobonus).

In particolare, la richiamata normativa prevede che, al fine di effettuare il monitoraggio e la valutazione del risparmio energetico conseguito a seguito della realizzazione degli interventi di efficienza energetica, l'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA) elabora le informazioni contenute nelle richieste di detrazione pervenute per via telematica e trasmette una relazione sui risultati degli interventi al Ministero dello sviluppo economico, al Ministero dell'economia e delle finanze, alle Regioni e alle Province autonome di Trento e di Bolzano, nell'ambito delle rispettive competenze territoriali.

Inoltre, viene previsto che, con uno o più decreti del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare e il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, siano definiti i requisiti tecnici necessari ai fini del cosiddetto "ecobonus", ivi compresi i massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento, nonché le procedure e le modalità di esecuzione di controlli a campione, sia documentali che in situ, eseguiti dall'ENEA e volti ad accertare il rispetto dei requisiti che determinano l'accesso al beneficio.

La norma dispone, altresì, che nelle more dell'emanazione dei predetti decreti continua ad applicarsi il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 febbraio 2007 (contenente le disposizioni in materia di detrazioni per le spese di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente - ecobonus).

Ne deriva che, per gli interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, si applicano le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti per gli interventi sull'involucro edilizio dal cosiddetto "ecobonus".

Trattandosi di interventi sulla parte opaca delle pareti verticali si applicano, in particolare, gli articoli 4 e 7 del citato decreto 19 febbraio 2007.

Gli interventi in questione saranno, pertanto, sottoposti ai controlli a campione previsti dal citato articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013.

4.1 Adempimenti dei soggetti IRPEF non titolari di reddito d'impresa.

Il comma 219 prevede espressamente che le spese siano "documentate" dal contribuente; il comma 223 stabilisce, inoltre, che si applicano le disposizioni del regolamento di cui al decreto interministeriale 18 febbraio 1998, n. 41, recante le norme di attuazione e le procedure di controllo in materia di detrazioni per le spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis del TUIR.

Considerato, tuttavia, che la predetta detrazione si applica esclusivamente ai fini dell'IRPEF, si ritiene che le disposizioni contenute nel citato decreto ministeriale riferite, in particolare, agli adempimenti, anche di tipo documentale, da porre in essere ai fini della detrazione di cui al citato articolo 16-bis del TUIR, trovino naturale applicazione anche ai fini del "bonus facciate" per i contribuenti persone fisiche soggetti alla predetta imposta.

Pertanto, tali contribuenti che intendono avvalersi del "bonus facciate" sono tenuti a:

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.

Su tali bonifici, le banche, Poste Italiane SPA nonché gli istituti di pagamento - autorizzati in base alle disposizioni di cui al decreto legislativo n. 11 del 2010 e al decreto legislativo n. 385 del 1993 (TUB) a prestare servizi di pagamento - applicano, all'atto dell'accredito dei relativi pagamenti, la ritenuta d'acconto (attualmente nella misura dell'8 per cento) di cui all'articolo 25 del decreto legge n. 78 del 2010; a tal fine 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;

b) 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. Tale adempimento non è richiesto per gli interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio;

c) comunicare preventivamente la data di inizio dei lavori all'azienda sanitaria locale territorialmente competente, mediante raccomandata, qualora tale comunicazione sia obbligatoria secondo le vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri;

- d) conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici, le fatture comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi e la ricevuta del bonifico di pagamento;
- e) conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici, le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare ovvero, nel caso in cui la normativa edilizia non preveda alcun titolo abilitativo, una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'articolo 47 del d.P.R. n. 445 del 2000, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa edilizia vigente;
- f) conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici, per gli immobili non ancora censiti, copia della domanda di accatastamento;
- g) conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici le ricevute di pagamento dei tributi locali sugli immobili, se dovuti;
- h) conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici 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;
- i) in caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi, dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori. Tenuto conto che, come precisato al paragrafo 4, per gli interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, si applicano le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti dal citato decreto 19 febbraio 2007, nel caso in cui siano effettuati i predetti interventi, in aggiunta agli adempimenti sopra elencati, i contribuenti devono 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. L'asseverazione redatta dal tecnico abilitato può essere sostituita con quella resa dal direttore dei lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate;
 - 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.

Ai sensi dell'articolo 1, comma 6, del decreto 19 febbraio 2007, per tecnici abilitati si intendono i soggetti abilitati alla progettazione di edifici ed impianti nell'ambito delle competenze ad essi attribuite dalla legislazione vigente, iscritti ai rispettivi ordini e collegi professionali.

Entro 90 giorni dalla fine dei lavori, infine, deve essere inviata, esclusivamente in via telematica all'ENEA tramite il sito <https://detrazionifiscali.enea.it/>, la scheda descrittiva relativa agli interventi realizzati in cui vanno riportati: i dati identificativi dell'edificio e del soggetto che ha sostenuto le spese; la tipologia dell'intervento eseguito; 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.

Le informazioni contenute nell'attestato di prestazione energetica sono comunicate attraverso la sezione "dati da APE" della scheda descrittiva.

L'ENEA adegua il portale attualmente in essere e la relativa modulistica per la trasmissione dei dati a cura dei soggetti beneficiari del "bonus facciate".

La mancata effettuazione dei predetti adempimenti non consente la fruizione del "bonus facciate".

4.2 Adempimenti dei titolari di reddito di impresa (soggetti IRPEF e IRES)

I soggetti titolari di reddito d'impresa che intendono avvalersi del "bonus facciate", devono effettuare gli adempimenti elencati nel paragrafo 4.1.

Non sono, invece, 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.

L'imputazione degli interventi ammissibili al periodo di imposta di vigenza dell'agevolazione (i.e. 2020) avviene secondo le regole generali di competenza fiscale, previste dall'articolo 109 del TUIR che contiene un criterio generale, applicabile a tutte le categorie di costo rientranti nel "bonus facciate", a prescindere dalla circostanza che il soggetto beneficiario applichi tale regola per la determinazione del proprio reddito imponibile ai fini delle imposte sul reddito.

Tenuto conto della finalità agevolativa della disciplina in esame e della procedura di fruizione della stessa, che non incide sulle ordinarie modalità di determinazione del reddito di impresa, non rilevano i diversi criteri di qualificazione, imputazione temporale e classificazione in bilancio previsti per i soggetti:

- che redigono il bilancio in base ai principi contabili internazionali di cui al regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002, anche nella formulazione derivante dalla procedura prevista dall'articolo 4, comma 7-ter, del decreto legislativo 28 febbraio 2005, n. 38;
- diversi dalle micro-imprese di cui all'articolo 2435-ter del codice civile, che redigono il bilancio in conformità alle disposizioni del codice civile.

4.3 Adempimenti in caso di interventi sulle parti comuni di edificio in condominio

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni di un condominio, gli adempimenti necessari ai fini della fruizione del "bonus facciate" possono essere effettuati da uno dei condomini a ciò delegato o dall'amministratore del condominio che, nella generalità dei casi, provvede all'indicazione dei dati del fabbricato in dichiarazione e agli altri adempimenti relativi alle altre detrazioni spettanti a fronte di interventi di recupero del patrimonio edilizio o di efficienza energetica sulle parti comuni.

In tal caso, anche ai fini del "bonus facciate", l'amministratore rilascia, in caso di effettivo pagamento delle spese da parte del condomino, una certificazione delle somme corrisposte dal condomino, attestando, altresì, di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge.

L'amministratore deve, inoltre, conservare la documentazione originale, al fine di esibirla a richiesta degli Uffici.

5. 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 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 lorda dei periodi successivi o chiesto a rimborso.

6. Cumulabilità

Il comma 221 stabilisce che sono ammessi al "bonus facciate" esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi, mentre per gli interventi diversi da quelli appena menzionati restano applicabili le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia edilizia e di riqualificazione energetica.

Si tratta, in particolare, delle detrazioni spettanti per interventi di riqualificazione energetica degli edifici e di recupero del patrimonio edilizio, attualmente disciplinate rispettivamente dall'articolo 14 e dall'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013.

Si precisa, tuttavia, che gli interventi ammessi al "bonus facciate" possono astrattamente rientrare anche tra quelli di riqualificazione energetica riguardanti l'involucro, agevolabili ai sensi del citato articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013, oppure tra quelli di recupero del patrimonio edilizio richiamati all'articolo 16 del medesimo decreto legge n. 63 del 2013.

In considerazione della possibile sovrapposizione degli ambiti oggettivi previsti dalle normative richiamate, il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese, di una sola delle predette agevolazioni, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla stessa.

Qualora si attuino interventi sull'involucro riconducibili a diverse fattispecie agevolabili - essendo stati realizzati, ad esempio, nell'ambito dell'isolamento termico dell'involucro dell'intero edificio, sia interventi sulla parte opaca della facciata esterna, 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 cd. "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 specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.

Il "bonus facciate", inoltre, non è cumulabile con la detrazione spettante ai sensi dell'articolo 15, comma 1, lett. g) del TUIR, ai soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro dei beni soggetti al regime vincolistico ai sensi del citato decreto legislativo n. 42 del 2004.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente circolare vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA

Ernesto Maria Ruffini

(firmato digitalmente)

Appendice 02
AGENZIA DELLE ENTRATE
Risposta a Interpello 179 del 11.06.2020

OGGETTO: Detrazione delle spese sostenute per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti di cui all'articolo 1, commi da 219 a 224, della legge 27 dicembre 2019, n.160. Soggetti e immobili interessati.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'Azienda istante, fa presente di essere un ente pubblico incaricato di gestire la sanità per le province di ALFA, BETA e GAMMA con la conseguenza che numerose attività aziendali risultano classificate come commerciali e, pertanto, soggette al pagamento dell'imposta sui redditi.

In qualità di proprietaria di un vasto parco immobiliare, l'Azienda opera anche come soggetto responsabile di numerosi interventi di riqualificazione (energetica e non) presso le strutture di proprietà, o comunque appartenenti al patrimonio pubblico, tra cui anche interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici per i quali è prevista la detrazione, nella misura del 90 per cento delle spese sostenute, ai sensi dell'art. 1, commi 219 e seguenti della legge n. 160 del 2019.

L'Istante chiede se la citata agevolazione si applichi:

- a tutte le tipologie di edifici (residenziali e non);
- a tutte le tipologie di contribuenti soggetti all'imposta sul reddito, ivi comprese le persone giuridiche;
- alle spese sostenute per la realizzazione dell'isolamento termico degli edifici.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che la detrazione in esame si applichi a tutte le tipologie di contribuenti, persone fisiche e giuridiche, soggette all'imposta sul reddito, e quindi anche all'Azienda, e anche alle spese legate all'isolamento termico, in quanto trattasi di opere inscindibili tecnicamente dal resto dell'intervento che si intende realizzare.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 1, commi da 219 a 224, della legge 27 dicembre 2019, n.160 (Legge di bilancio 2020), ha introdotto la disciplina che consente una detrazione dall'imposta lorda (di seguito anche "bonus facciate"), pari al 90 per cento 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.

La detrazione è ripartita in dieci quote annuali costanti e di pari importo da detrarre nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

Non sono previsti limiti massimi di spesa, a differenza delle agevolazioni già presenti in materia.

Con riferimento alla applicazione dei tale agevolazione, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

Come chiarito nella citata circolare, sotto il profilo soggettivo la detrazione in esame 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 e dalla natura pubblica o privatistica del soggetto.

Trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, la stessa non può essere utilizzata dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva.

In particolare, rientrano nel campo soggettivo di applicazione della disposizione, 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 i soggetti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali).

La detrazione si riferisce alle spese sostenute nel 2020 e, ai fini dell'imputazione delle spese stesse, per quanto di interesse nella presente istanza, occorre fare riferimento 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.

Ai fini della detrazione, 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 il predetto avvio.

Sotto il profilo oggettivo, la richiamata circolare n. 2/E del 2020, precisa che la detrazione è ammessa a fronte del sostenimento delle spese relative ad interventi finalizzati al recupero o restauro della "facciata esterna", realizzati su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali.

La detrazione spetta a condizione che gli edifici oggetto degli interventi siano ubicati in zona A o B ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

In particolare, l'assimilazione alle predette zone A o B della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti.

Ai fini del riconoscimento del "bonus facciate", gli interventi devono essere finalizzati al "recupero o restauro" della facciata esterna e devono essere realizzati esclusivamente sulle "strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi".

Qualora gli interventi non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, ma siano anche influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono soddisfare:

- i requisiti indicati nel decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (decreto "requisiti minimi") 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;
- i valori limite della trasmittanza termica delle strutture componenti l'involucro edilizio. Per completezza, si fa presente che in considerazione della possibile sovrapposizione tra gli interventi ammessi al "bonus facciate" e quelli di riqualificazione energetica, riguardanti l'involucro dell'edificio, oppure quelli di recupero del patrimonio edilizio (agevolabili, rispettivamente, ai sensi degli articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013), sarà possibile avvalersi, per le medesime

spese, di una sola delle predette agevolazioni, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla stessa.

Tanto premesso, con riferimento alla fattispecie oggetto dell'istanza di interpello si ritiene che l'Azienda possa beneficiare, nel rispetto di quanto sopra detto e delle altre condizioni previste, della detrazione d'imposta di cui al citato art. 1 commi da 219 a 224 della legge n. 160 del 2109.

IL DIRETTORE CENTRALE (firmato digitalmente)

Appendice 02
AGENZIA DELLE ENTRATE
Risposta a Interpello 296 del 01.09.2020

OGGETTO: Bonus facciate interventi realizzati sulla facciata solo parzialmente visibile dalla strada (art. 1, commi da 219 a 223 della legge 27 dicembre 2019, n. 160).

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

Il condominio ALFA, in persona del delegato dall'amministratore pro tempore, rappresenta che il predetto condominio è in procinto di effettuare lavori di rifacimento delle facciate dello stabile, che ha forma ad "M". A tal proposito, l'Istante riferisce che mentre alcune facciate dello stabile sono visibili dalla strada, "la facciata sul cortile interno condominiale, su cui è tra l'altro ubicato l'accesso dello stabile, affaccia in parte verso il distacco con un altro fabbricato.

Per la forma in pianta del fabbricato in questione solo parte delle facciate sul cortile interno condominiale è visibile da strada, pur essendo il distacco superiore a 10 ml".

L'Istante chiede se per i lavori che si intendono effettuare i condomini possano beneficiare del cd. bonus facciate, introdotto dalla Legge n. 160 del 2019, su tutti i lavori di rifacimento delle facciate effettuati sullo stabile condominiale.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante nel richiamare i chiarimenti forniti con la circolare n. 2/E del 2020 ritiene che l'agevolazione spetti per tutte le facciate del fabbricato sia per quelle direttamente visibili da strada sia su quelle sul cortile interno (dove è ubicato l'ingresso dello stabile e che si configura come facciata principale dell'edificio), in quanto facenti fa parte dell'intero perimetro esterno del fabbricato.

Tale interpretazione sarebbe coerente con la ratio della normativa in esame, in base alla quale i lavori di manutenzione devono essere estesi a tutte le facciate, per il ripristino del decoro complessivo dell'immobile.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 1, commi da 219 a 223 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di Bilancio 2020), disciplina una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento delle spese documentate sostenute nell'anno 2020 per 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 2 aprile 1968, n. 1444 (cd. bonus facciate).

Le tipologie di interventi che danno diritto al predetto bonus, nonché la misura della detrazione spettante, sono individuate dai commi da 219 a 221 del citato articolo 1 della legge di Bilancio 2020; il comma 222 stabilisce, inoltre, le modalità di fruizione della detrazione mentre, per le modalità applicative, il comma 223, rinvia al regolamento recante norme di attuazione e procedure di controllo di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis del decreto del Presidente della Repubblica 23 dicembre 1986, n. 917 (TUIR).

I chiarimenti in ordine alla applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti con la circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E, a cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

Sotto il profilo oggettivo la detrazione spetta, tra l'altro, a condizione che gli edifici oggetto degli interventi siano ubicati in zona A o B ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Secondo quanto stabilito dall'articolo 2 del predetto decreto ministeriale n. 1444 del 1968, 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;

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».»

Sotto il medesimo profilo, la norma prevede, inoltre, che, ai fini del bonus facciate:

- gli interventi devono essere finalizzati al «recupero o restauro della facciata esterna" e devono essere realizzati esclusivamente sulle "strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi»;

- «Nell'ipotesi in cui i lavori di rifacimento della facciata, ove non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, gli interventi devono soddisfare i requisiti di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, (...), 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, (...).».

Nella citata circolare n. 2/E del 2020, è stato, chiarito, inoltre, che l'esplicito richiamo agli interventi realizzati esclusivamente sulle strutture opache della facciata, sui balconi, ornamenti e fregi, comporta che sono ammessi al bonus facciate, gli interventi 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)" e, in particolare, gli interventi sugli elementi della facciata costituenti esclusivamente la "struttura opaca verticale".

Si tratta, a titolo esemplificato, del consolidamento, del ripristino, del miglioramento e rinnovo dei predetti elementi costituenti la struttura opaca verticale della facciata stessa e della mera pulitura e tinteggiatura della superficie, del rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, degli ornamenti e dei fregi nonché dei lavori riconducibili al decoro urbano 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. La detrazione non spetta, invece, tra l'altro, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

Devono, pertanto, considerarsi escluse 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.

Tanto premesso, si ritiene che - in presenza di tutti i requisiti richiesti ai fini dell'agevolazione in commento e fermo restando il rispetto di ogni altro adempimento previsto a tal fine, che non sono oggetto della presente istanza di interpello - il bonus facciate spetta per le spese sostenute per gli interventi realizzati sulla facciata interna dell'edificio anche se la stessa, come nel caso in esame, sia solo parzialmente visibile dalla strada.

La valutazione, in concreto di quali facciate siano visibili o in parte visibili dalla strada, costituisce un accertamento di fatto che esula dalle competenze esercitabili dalla scrivente in sede di interpello.

Si segnala, da ultimo, che l'articolo 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020 n.77, stabilisce che i soggetti Pagina 4 di 5 che sostengono spese per interventi di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui al citato articolo 1, commi 219 e 220, della legge n. 160 del 2019 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari. In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà, per questi ultimi di successiva cessione.

Con circolare 8 agosto 2020 n. 24/E, sono stati forniti, tra l'altro, i primi chiarimenti in merito all'esercizio dell'opzione e, con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020, sono state definite le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

IL DIRETTORE CENTRALE (firmato digitalmente)

Appendice 03
AGENZIA DELLE ENTRATE
Risposta a Interpello 348 del 11.09.2020

OGGETTO: Bonus facciate - lavori di restauro della facciata esterna dell'edificio parzialmente visibile dalla strada - Articolo 1, commi da 219 a 223, della legge 27 dicembre 2019, n. 16.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'Istante, in qualità di condomino di un condominio ubicato in zona A - città storica, rappresenta che l'assemblea del condominio ha deliberato l'esecuzione di lavori di restauro e ripristino delle strutture opache, dei balconi e dei fregi della facciata posteriore dell'edificio.

In particolare, sarà effettuato il ripristino delle parti di intonaco ammalorate, la riverniciatura della struttura opaca e dei balconi e la sistemazione delle parti impiantistiche comuni insistenti sulla stessa facciata. La facciata posteriore di cui trattasi, costituita da due lati ad angolo retto fra loro, fa parte del perimetro esterno dell'edificio, sovrasta da lontano gli edifici circostanti ed è visibile solo parzialmente dalla strada in quanto non affaccia direttamente sulla stessa.

Tanto premesso, chiede se le spese sostenute per gli interventi in questione sono ammesse al cd bonus facciate.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante rileva che nella circolare n. 2 del 2020 è stato precisato che il bonus facciate spetta anche per le spese sostenute per interventi realizzati sulle facciate interne degli edifici, purché visibili dalla strada senza stabilire che, ai fini dell'agevolazione stessa, tale visibilità sia totale.

Ritiene, pertanto, di aver diritto, per la sua quota di spese, all'agevolazione in esame anche se la facciata dell'edificio oggetto dei lavori è parzialmente visibile dalla strada.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 1, commi da 219 a 223 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di Bilancio 2020), disciplina una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento delle spese documentate sostenute nell'anno 2020 per 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 2 aprile 1968, n. 1444 (cd. bonus facciate).

Le tipologie di interventi che danno diritto al predetto bonus, nonché la misura della detrazione spettante, sono individuate dai commi da 219 a 221 del citato articolo 1 della legge di Bilancio 2020; il comma 222 stabilisce, inoltre, le modalità di fruizione della detrazione mentre, per le modalità applicative, il comma 223, rinvia al regolamento recante norme di attuazione e procedure di controllo di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis del decreto del Presidente della Repubblica 23 dicembre 1986, n. 917 (TUIR).

I chiarimenti in ordine alla applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti con la circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E, a cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

Sotto il profilo oggettivo la detrazione spetta, tra l'altro, a condizione che gli edifici oggetto degli interventi siano ubicati in zona A o B ai sensi del decreto Pagina 2 di 5 ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Secondo quanto stabilito dall'articolo 2 del predetto decreto ministeriale n. 1444 del 1968, 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;

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».»

Sotto il medesimo profilo, la norma prevede, inoltre, che, ai fini del bonus facciate:

- gli interventi devono essere finalizzati al «recupero o restauro della facciata esterna» e devono essere realizzati esclusivamente sulle «strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi»;

- «Nell'ipotesi in cui i lavori di rifacimento della facciata, ove non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, gli interventi devono soddisfare i requisiti di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, (...), 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, (...).».

Nella citata circolare n. 2/E del 2020, è stato, chiarito, inoltre, che l'esplicito richiamo agli interventi realizzati esclusivamente sulle strutture opache della facciata, sui balconi, ornamenti e fregi, comporta che sono ammessi al bonus facciate, gli interventi 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)" e, in particolare, gli interventi sugli elementi della facciata costituenti esclusivamente la "struttura opaca verticale".

Si tratta, a titolo esemplificativo, del consolidamento, del ripristino, del miglioramento e rinnovo dei predetti elementi costituenti la struttura opaca verticale della facciata stessa e della mera pulitura e tinteggiatura della superficie, del rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, degli ornamenti e dei fregi nonché dei lavori riconducibili al decoro urbano 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.

La detrazione non spetta, invece, tra l'altro, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

Devono, pertanto, considerarsi escluse 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.

Tanto premesso, si ritiene che - in presenza di tutti i requisiti richiesti ai fini dell'agevolazione in commento e fermo restando il rispetto di ogni altro adempimento previsto a tal fine, che non sono oggetto della presente istanza di interpello - il bonus facciate spetta per le spese sostenute per gli

interventi realizzati sulla facciata interna dell'edificio anche se la stessa, come nel caso in esame, sia solo parzialmente visibile dalla strada.

La valutazione, in concreto se la facciata sia visibile, sia pure parzialmente, dalla strada o da suolo ad uso pubblico, costituisce un accertamento di fatto che esula dalle competenze esercitabili dalla scrivente in sede di interpello.

Si segnala, da ultimo, che l'articolo 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020 n.77, stabilisce che i soggetti che sostengono spese per interventi di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui al citato articolo 1, commi 219 e 220, della legge n. 160 del 2019 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà, per questi ultimi di successiva cessione.

Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020, sono definite le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

IL DIRETTORE CENTRALE (firmato digitalmente)

Appendice 04
AGENZIA DELLE ENTRATE
Risposta a Interpello 522 del 04.11.2020

OGGETTO: Accesso al "bonus facciate" previsto dall'articolo 1, commi da 219 a 224, della legge 27 dicembre 2019 n. 160, per facciate solo parzialmente visibili dalla strada pubblica.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

Il Condominio istante, nella persona dell'amministratore pro tempore, rappresenta che lo stabile è costituito da una palazzina residenziale multipiano a blocco, priva cioè di chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, appartenente ad un complesso residenziale composto da più palazzine che si affacciano su strade private interne, visibile solo parzialmente dalla strada pubblica, poiché nascosta dagli altri edifici e dalle murature di recinzione.

Ciò posto, l'Istante chiede se, per tutte le quattro facciate esterne nella loro interezza, può accedere alla detrazione del 90 per cento prevista dall'articolo 1, commi da 219 a 224 della legge 27 dicembre 2019 n. 160, per gli interventi finalizzati a recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti (c.d. bonus facciate).

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene di poter beneficiare del bonus facciate su tutte le pareti esterne, quindi anche su quelle coperte dal muro o altro edificio oppure non visibili perché opposte al punto di vista dalla strada pubblica, dal momento che queste devono ritenersi appartenenti al perimetro esterno dell'edificio stesso.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 1, commi da 219 a 223 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di Bilancio 2020), disciplina una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento delle spese documentate sostenute nell'anno 2020 per 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 2 aprile 1968, n. 1444 (di seguito, "bonus facciate").

Le tipologie di interventi che danno diritto al predetto bonus, nonché la misura della detrazione spettante, sono individuate dai commi da 219 a 221 del citato articolo 1 della legge di Bilancio 2020; il comma 222 stabilisce, inoltre, le modalità di fruizione della detrazione mentre, per le modalità applicative, il comma 223, rinvia al regolamento recante norme di attuazione e procedure di controllo di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis del testo unico approvato con decreto del Presidente della Repubblica 23 dicembre 1986, n. 917 (TUIR).

I chiarimenti in ordine alla applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti con la circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E, a cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

Sotto il profilo oggettivo la detrazione spetta, tra l'altro, a condizione che gli edifici oggetto degli interventi siano ubicati in zona A o B ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. Secondo quanto stabilito dall'articolo 2 del predetto Pagina 2 di 5 decreto ministeriale n. 1444 del 1968, 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;

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.»

Sotto il medesimo profilo, la norma prevede, inoltre, che, ai fini del bonus facciate:

- gli interventi devono essere finalizzati al «recupero o restauro della facciata esterna» e devono essere realizzati esclusivamente sulle «strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi»;

- «Nell'ipotesi in cui i lavori di rifacimento della facciata, ove non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, gli interventi devono soddisfare i requisiti di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, (...), 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, (...).».

Nella citata circolare n. 2/E del 2020, è stato, chiarito, inoltre, che l'esplicito richiamo agli interventi realizzati esclusivamente sulle strutture opache della facciata, sui balconi, ornamenti e fregi, comporta che sono ammessi al bonus facciate, gli interventi 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)" e, in particolare, gli interventi sugli elementi della facciata costituenti esclusivamente la "struttura opaca verticale".

Si tratta, a titolo esemplificato, del consolidamento, del ripristino, del miglioramento e rinnovo dei predetti elementi costituenti la struttura opaca verticale della facciata stessa e della mera pulitura e tinteggiatura della superficie, del rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, degli ornamenti e dei fregi nonché dei lavori riconducibili al decoro urbano 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.

La detrazione non spetta, invece, tra l'altro, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

Devono, pertanto, considerarsi escluse 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.

Con riferimento al caso di specie, si ritiene che - in presenza di tutti i requisiti richiesti ai fini dell'agevolazione in commento e fermo restando il rispetto di ogni altro adempimento previsto a tal fine, che non sono oggetto della presente istanza di interpello - l'Istante possa accedere al bonus facciate in relazione alle spese sostenute per gli interventi realizzati sulle facciate dell'edificio costituenti il suo perimetro esterno, sebbene solo parzialmente visibili dalla strada, ma non anche sulle pareti esterne opposte al punto di vista dalla strada pubblica non visibili (neanche parzialmente) da quest'ultima.

La valutazione, in concreto di quali facciate siano visibili o in parte visibili dalla strada, costituisce un accertamento di fatto che esula dalle competenze esercitabili dalla scrivente in sede di interpello.

Si segnala, da ultimo, che l'articolo 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020 n.77, stabilisce che i soggetti che sostengono spese per interventi di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui al citato articolo 1, commi 219 e 220, della legge n. 160 del 2019 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà, per questi ultimi di successiva cessione.

Con circolare 8 agosto 2020 n. 24/E, sono stati forniti, tra l'altro, i primi chiarimenti in merito all'esercizio dell'opzione e, con provvedimenti del Direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020 e 2020 e 12 ottobre 2020, prot. n. 326047, sono state definite le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

IL DIRETTORE CENTRALE (firmato digitalmente)

Appendice 06
AGENZIA DELLE ENTRATE
Risposta a Interpello 346 del 11.09.2020

OGGETTO: Bonus facciate - spese relative ai lavori di riverniciatura degli scuri e persiane - Articolo 1, commi da 219 a 223, della legge 27 dicembre 2019, n. 160

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'Istante chiede se le spese per la tinteggiatura delle chiusure oscuranti (scuri e persiane) che insistono sulla facciata dell'edificio possano beneficiare del c.d. bonus facciate.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che gli scuri e le persiane, rappresentando una parte accessoria ed integrante della facciata, contribuiscano al decoro di quest'ultima in maniera rilevante e che, pertanto, le spese sostenute per la riverniciatura degli scuri, a completamento della tinteggiatura dell'intera facciata dell'edificio, siano ammesse al bonus facciate.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 1, commi da 219 a 223 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di Bilancio 2020), disciplina una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento delle spese documentate sostenute nell'anno 2020 per 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 2 aprile 1968, n. 1444 (cd. bonus facciate).

Le tipologie di interventi che danno diritto al predetto bonus, nonché la misura della detrazione spettante, sono individuate dai commi da 219 a 221 del citato articolo 1 della legge di Bilancio 2020; il comma 222 stabilisce, inoltre, le modalità di fruizione della detrazione mentre, per le modalità applicative, il comma 223, rinvia al regolamento recante norme di attuazione e procedure di controllo di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis del decreto del Presidente della Repubblica 23 dicembre 1986, n. 917 (TUIR).

I chiarimenti in ordine alla applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti con la circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E, a cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

Sotto il profilo oggettivo la detrazione spetta, tra l'altro, a condizione che gli edifici oggetto degli interventi siano ubicati in zona A o B ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Secondo quanto stabilito dall'articolo 2 del predetto decreto ministeriale n. 1444 del 1968, 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;

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".»

Sotto il medesimo profilo, la norma prevede, inoltre, che, ai fini del bonus facciate gli interventi devono essere finalizzati al «recupero o restauro della facciata esterna» e devono essere realizzati esclusivamente sulle «strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi».

Al riguardo, nella medesima circolare n. 2/E del 2020, è stato chiarito, tra l'altro, che l'esplicito richiamo agli interventi realizzati esclusivamente sulle strutture opache della facciata, sui balconi, ornamenti e fregi, comporta che sono ammessi al bonus facciate, gli interventi 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)" e, in particolare, gli interventi sugli elementi della facciata costituenti esclusivamente la "struttura opaca verticale".

Si tratta, a titolo esemplificativo, del consolidamento, del ripristino, del miglioramento e rinnovo dei predetti elementi costituenti la struttura opaca verticale della facciata stessa nonché la mera pulizia e tinteggiatura della superficie. Devono, invece, considerarsi escluse dal bonus facciate le spese sostenute per interventi sulle "strutture opache orizzontali o inclinate" dell'involucro edilizio quali, ad esempio, coperture (lastrici solari, tetti) e pavimenti verso locali non riscaldati o verso l'esterno nonché per la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli (non rientranti nella nozione di strutture "opache").

Tanto premesso, con riferimento al quesito posto dall'Istante, si ritiene che il bonus facciate non spetti per le spese relative ai lavori di riverniciatura degli scuri e persiane atteso che gli stessi costituiscono strutture accessorie e di completamento degli infissi, anch'essi esclusi dal predetto bonus.

IL DIRETTORE CENTRALE (firmato digitalmente)

Appendice 07
AGENZIA DELLE ENTRATE
Risposta a Interpello 287 del 28.08.2020

OGGETTO: Bonus facciate - sostituzione del rivestimento in mosaico delle facciate esterne di un edificio in condominio - articolo 1, commi da 219 a 223 della legge n. 160 del 2019

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'Istante rappresenta che sarà sostituito il rivestimento in mosaico delle facciate esterne di un edificio in condominio risalente agli anni '70, senza eseguire interventi di efficientamento energetico.

Fa presente, al riguardo, che:

- l'edificio ha il basamento in pietra che riveste tutto il piano terreno rialzato, mentre gli otto piani superiori sono interamente rivestiti in tessere di mosaico vetroso e che, pertanto, nell'edificio oggetto di intervento non sono presenti parti di involucro opaco verticale intonacate;
- non sarebbe possibile realizzare un intervento di isolamento termico "a cappotto" ma che potrebbe essere effettuato solo un intervento di coibentazione della facciata "tramite insufflaggio della cassavuota".

Tanto premesso, chiede se il solo rifacimento del rivestimento in tessere di mosaico rientra nel cd bonus facciate e se, qualora fosse necessario a tal fine effettuare il predetto intervento di coibentazione tramite insufflaggio della cassavuota, tale intervento debba rispettare i "requisiti minimi" del decreto ministeriale 26 giugno 2015 e i valori limite di trasmittanza indicati nel decreto ministeriale 11 marzo 2008.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante fa presente che poiché la norma fa riferimento al "rinnovo degli elementi costitutivi della facciata esterna dell'edificio" il rifacimento del rivestimento in mosaico delle facciate esterne sia ammissibile al bonus facciate.

Ritiene, inoltre, che tale intervento non sia influente dal punto di vista termico in quanto non interesserebbe oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente.

Richiama, nello specifico, la circolare n. 2/E del 2020 nella quale è stato precisato che "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 per cento, va fatta eseguendo il rapporto tra la restante superficie della facciata interessata dall'intervento e la superficie totale lorda complessiva della superficie disperdente".

Nel caso concreto, essendo l'edificio interamente ricoperto, tale rapporto sarebbe pari a zero.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 1, commi da 219 a 223 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di Bilancio 2020), disciplina una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento delle spese documentate sostenute nell'anno 2020 per 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 2 aprile 1968, n. 1444 (cd bonus facciate).

Le tipologie di interventi che danno diritto al bonus facciate, nonché la misura della detrazione spettante, sono individuate dai commi da 219 a 221 del citato articolo 1 della predetta legge di Bilancio 2020; il comma 222 stabilisce, inoltre, le modalità di fruizione della detrazione mentre, per le modalità applicative, il comma 223 rinvia al regolamento recante norme di attuazione e procedure di controllo di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 dicembre 1986, n. 917.

Non essendo previsti, a differenza delle agevolazioni già presenti in materia, limiti massimi di spesa la detrazione, da ripartire in dieci quote annuali costanti di pari importo da detrarre nell'anno di sostenimento e in quelli successivi, può essere calcolata sull'intero ammontare dei costi sostenuti. Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

Sotto il profilo oggettivo, per qui aspetti che qui rilevano, la detrazione si applica agli interventi edilizi finalizzati al decoro urbano e, in particolare, al «recupero o restauro della facciata esterna» realizzati esclusivamente sulle «strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi». Sono, pertanto, ammessi al bonus facciate gli interventi 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)" e, in particolare, gli interventi sugli elementi della facciata costituenti esclusivamente la "struttura opaca verticale".

Il comma 220 dell'articolo 1 della citata legge di Bilancio 2020 stabilisce, in particolare, che gli interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino il rifacimento dell'intonaco per oltre il 10 per cento della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono soddisfare le prescrizioni in materia energetica previste per tali interventi, vale a dire, in particolare:

- i requisiti indicati nel decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (decreto "requisiti minimi") 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;
- i valori limite della trasmittanza termica delle strutture opache verticali componenti l'involucro edilizio indicati nell'Allegato B alla Tabella 2 del decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008 coordinato con il decreto 26 gennaio 2010.

Ai fini del bonus facciate, occorre comunque che i valori delle trasmittanze termiche delle strutture opache verticali da rispettare siano quelli inferiori tra quelli indicati nell'Allegato B alla Tabella 2 del decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008 coordinato con il decreto 26 gennaio 2010 e quelli riportati nell'appendice B all'allegato 1 del decreto 26 giugno 2015 "requisiti minimi". Per gli interventi in questione, ai fini delle verifiche e dei controlli si applicano i commi 3-bis e 3-ter dell'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90. Il calcolo della percentuale, prevista nella misura del 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, ai fini della individuazione delle opere agevolabili, va effettuato tenendo conto del totale della superficie complessiva disperdente; in

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

Nella citata circolare n. 2/E del 2020 è stato, inoltre, precisato che 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 per cento, va fatta eseguendo il rapporto tra la restante superficie della facciata interessata dall'intervento e la superficie totale lorda complessiva della superficie disperdente.

Tanto premesso, con riferimento alla fattispecie in esame, si fa presente che con il richiamo contenuto nel citato comma 220 alle prescrizioni del decreto "requisiti minimi" non si è inteso introdurre un diverso ed ulteriore adempimento da porre in essere ai soli fini dell'applicazione del bonus facciate quanto, piuttosto, ribadire gli obblighi imposti dal predetto decreto che deve essere applicato indipendentemente dalla scelta da parte del contribuente di fruire di specifiche agevolazioni fiscali.

Il citato decreto ministeriale 26 giugno 2015, infatti - nel rispetto dei criteri generali di cui all'art. 4, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 recante "Attuazione della direttiva (UE) 2018/844, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia, e della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" - si applica agli edifici pubblici e privati, siano essi edifici di nuova costruzione o edifici esistenti sottoposti a ristrutturazione.

In particolare, ai sensi dell'articolo 8 del citato decreto legislativo n. 192 del 2005, il progettista o i progettisti, nell'ambito delle rispettive competenze, devono inserire i calcoli e le verifiche previste dal citato decreto nella relazione tecnica di progetto - attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e dei relativi impianti termici - che il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso le amministrazioni competenti contestualmente alla dichiarazione di inizio dei lavori complessivi o degli specifici interventi proposti, o alla domanda di acquisizione del titolo abilitativo.

La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica, nonché l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato, devono essere asseverati dal direttore dei lavori e presentati contestualmente alla dichiarazione di fine lavori al comune di competenza cui è demandata la definizione delle modalità di controllo, ai fini del rispetto delle prescrizioni del predetto decreto.

Con il decreto ministeriale 26 giugno 2015 sono stati definiti gli schemi e le modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto, in funzione delle diverse tipologie di lavori: nuove costruzioni, ristrutturazioni importanti, interventi di riqualificazione energetica.

In conformità alla normativa sopra riportata, nella citata circolare n. 2/E del 2020, è stato precisato che il decreto "requisiti minimi" ed il decreto ministeriale 11 marzo 2008 non si applicano nei soli casi di esclusione previsti dal comma 3 dell'articolo 3 del medesimo decreto legislativo n. 192 del 2005, ai sensi del quale sono esclusi dall'applicazione del predetto decreto legislativo, tra gli altri, gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere

b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis.

Ai sensi di tale ultimo comma, gli immobili di notevole interesse pubblico sono esclusi dall'applicazione del predetto decreto legislativo solo nel caso in cui, previo giudizio dell'autorità competente al rilascio dell'autorizzazione ai sensi del codice di cui al citato decreto legislativo n. 42 del 2004, il rispetto delle prescrizioni implichi un'alterazione sostanziale del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai profili storici, artistici e paesaggistici.

Tanto premesso, nel caso in esame, si ritiene che, come prospettato dall'Istante, il rifacimento completo del rivestimento esterno in tessere di mosaico delle facciate lato strada, che il condominio intende effettuare, rientri nel perimetro applicativo del bonus facciate.

Considerato, tuttavia, che il predetto intervento non sembra rientrare nella mera pulitura e tinteggiatura della facciata - il che implicherebbe, in linea di principio, l'obbligo di applicazione delle prescrizioni del decreto "requisiti minimi" e del decreto 11 marzo 2008 - va valutato se sussistono gli impedimenti tecnici che, come indicato nella citata circolare n. 2/E del 2020, non rendono possibile realizzare interventi influenti dal punto di vista termico se non mutando completamente l'aspetto dell'edificio.

La verifica della sussistenza dell'obbligo di applicare il decreto "requisiti minimi" e il decreto 11 marzo 2008, in base alle disposizioni che regolano l'osservanza del predetto decreto - da cui si prescinde esclusivamente nei casi di interventi ininfluenti dal punto di vista termico, quali quelli di mera ripulitura o tinteggiature nonché quelli di rifacimento di una piccola parte di intonaco (nelle percentuali definite sopra) - nonché degli impedimenti che non rendono possibile realizzare interventi influenti dal punto di vista termico, presuppone tuttavia, competenze tecniche ed accertamenti della situazione di fatto che non possono formare oggetto di interpello.

Ai fini dell'applicazione del bonus facciate, sarà dunque onere dell'Istante fornire adeguata dimostrazione che l'intervento di rimozione del mosaico non è soggetto all'obbligo di rispetto di specifici requisiti minimi di prestazione energetica, anche in funzione della dimensione della superficie interessata rispetto alla superficie dell'involucro edilizio, atteso che, in base a quanto sopra chiarito, le caratteristiche architettoniche degli edifici non costituiscono una causa di esclusione dall'applicazione del predetto decreto che opera automaticamente.

Si fa presente, inoltre, che nel caso in cui l'intervento di coibentazione non sia eseguito sulla superficie esterna della struttura oggetto dell'intervento ma, come prospettato dall'Istante, sia realizzato mediante "insufflaggio della cassavuota" risultando, quindi, irrilevante dal punto di vista del decoro urbano, le relative spese non possono essere ammesse al bonus facciate.

Per tale intervento, i condomini potranno, eventualmente, fruire della detrazione prevista dall'articolo 1, comma 345, della legge n. 296 del 2006 - ed attualmente disciplinata dal decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 - ai sensi del quale sono agevolabili gli interventi sulle strutture opache verticali e orizzontali (coperture e pavimenti), delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno, verso vani non riscaldati o contro terra, che rispettino determinati requisiti di trasmittanza termica, effettuando gli adempimenti specificamente previsti per tale detrazione.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto. IL DIRETTORE CENTRALE (firmato digitalmente)

Appendice 08
AGENZIA DELLE ENTRATE
Risposta a Interpello 185 del 12.06.2020

OGGETTO: Bonus facciate - lavori di restauro della facciata esterna e dei balconi - Articolo 1, commi da 219 a 223, della legge 27 dicembre 2019, n. 160

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'Istante rappresenta che per il fabbricato in condominio in cui risiede saranno deliberati lavori di restauro della facciata esterna e dei balconi e, in particolare, interventi di rifacimento dell'intonaco dell'intera superficie esterna e trattamento dei ferri dell'armatura, interventi sul balcone, comprensivi di rifacimento del parapetto in muratura, del sotto-balcone, del frontalino, della pavimentazione e verniciatura della ringhiera metallica.

L'Istante rappresenta, inoltre, di essere proprietario di altri due immobili, di cui uno rurale, che necessitano, il primo, di lavori sulla pavimentazione del terrazzo a livello nonché di tinteggiatura della relativa recinzione metallica e, il secondo, di lavori di rifacimento della copertura.

Tanto premesso, con riferimento alle disposizioni contenute nell'articolo 1, commi 219, 220 e 221, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, ai fini della fruizione del c.d. "bonus facciate", l'Istante chiede di chiarire se:

1) nel caso in cui i condòmini intendano deliberare il rifacimento dell'intonaco dell'intera superficie della facciata del fabbricato in condominio e il trattamento dei ferri dell'armatura, la spesa sia detraibile al 90 per cento o al 50 per cento, rientrando tra gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis del TUIR.

Il dubbio interpretativo, nasce, a parere dell'Istante, dal fatto che, ai sensi del citato comma 219 dell'articolo 1 della legge n. 160 del 2019, rientrerebbero nel "bonus facciate" tutti gli interventi diretti al recupero o al restauro della facciata esterna mentre, ai sensi del successivo comma 220, il "bonus facciate" si potrebbe applicare, in alternativa alla manutenzione superficiale dell'edificio (pulitura o tinteggiatura esterna), solo se si provveda alla installazione del cd. cappotto termico, dovendo essere garantito il rispetto dei rigidi parametri tecnici indicati nel decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 e nel decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008, richiamati espressamente dalla norma.

Ciò risulterebbe, secondo l'Istante, penalizzante per chi intende eseguire una più completa e duratura riparazione della facciata (rifacimento dell'intonaco e trattamento dei ferri dell'armatura) rispetto a chi vuole apportare un rimedio meno efficace e di breve durata (la semplice pulitura o tinteggiatura esterna);

2) ai sensi del citato comma 221, e con riferimento al rifacimento dei balconi, il "bonus facciate" si possa applicare anche alle spese sostenute per il rifacimento del parapetto in muratura, della pavimentazione e della verniciatura della ringhiera in metallo nonché, infine, per il rifacimento del sotto-balcone e del frontalino;

- 3) ai sensi del medesimo comma 221, al balcone possa essere equiparato, data la funzione analoga svolta, il terrazzo a livello e se sia possibile, quindi, detrarre le spese sostenute per il rifacimento della pavimentazione e la verniciatura della recinzione metallica;
- 4) la copertura del fabbricato rurale che l'Istante intende riparare, possa rientrare, ai sensi del citato comma 219 dell'articolo 1 della legge n. 160 del 2019, nel concetto di "facciata esterna" e quindi godere della relativa agevolazione per i lavori da effettuare;
- 5) sia sufficiente indicare nella causale del bonifico, destinato all'impresa esecutrice dei lavori, la seguente dicitura: "per lavori di restauro facciata ai sensi dell'art. 1, commi 219-224, Legge 160/2019".

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che i quesiti prospettati debbano essere risolti nel seguente modo:

- 1) le spese relative al rifacimento dell'intonaco per l'intera superficie della facciata esterna del fabbricato in condominio e il trattamento dei ferri dell'armatura dovrebbero essere, in ogni caso, ammessi al "bonus facciate" in quanto contribuiscono al recupero e restauro del prospetto esterno dell'edificio;
- 2) gli interventi sui balconi relativi al rifacimento della pavimentazione, del sotto-balcone, del parapetto in muratura, del frontalino e alla tinteggiatura della ringhiera metallica dovrebbero essere ammessi al "bonus facciate";
- 3) il terrazzo a livello andrebbe equiparato, ai fini del "bonus facciate", al balcone, data la funzione analoga svolta, consentendo la detrazione delle spese relative al rifacimento della pavimentazione e alla tinteggiatura della recinzione metallica;
- 4) il rifacimento della copertura del fabbricato rurale dovrebbe rientrare fra gli interventi agevolabili, in quanto contribuisce al recupero della facciata esterna e al miglioramento estetico dell'immobile;
- 5) il bonifico utilizzato per il pagamento dovrebbe riportare la dicitura: "per lavori di restauro facciata ai sensi dell'art. 1, commi 219-224, Legge 160/2019".

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 1, commi da 219 a 223 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di Bilancio 2020), disciplina una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento delle Pagina 3 di 11 spese documentate sostenute nell'anno 2020 per 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 2 aprile 1968, n. 1444 (cd "bonus facciate").

Le tipologie di interventi che danno diritto al "bonus facciate", nonché la misura della detrazione spettante, sono individuate dai commi da 219 a 221 del citato articolo 1 della predetta legge di Bilancio 2020; il comma 222 stabilisce, inoltre, le modalità di fruizione della detrazione mentre, per le modalità applicative, il comma 223 rinvia al regolamento recante norme di attuazione e procedure di controllo di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis del decreto del Presidente della Repubblica 23 dicembre 1986, n. 917 (TUIR).

Non essendo previsti, a differenza delle agevolazioni già presenti in materia, limiti massimi di spesa la detrazione, da ripartire in dieci quote annuali costanti di pari importo da detrarre nell'anno di sostenimento e in quelli successivi, può essere calcolata sull'intero ammontare dei costi sostenuti.

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

Sotto il profilo oggettivo la detrazione spetta, tra l'altro, a condizione che gli edifici oggetto degli interventi siano ubicati in zona A o B ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Secondo quanto stabilito dall'articolo 2 del predetto decreto ministeriale n. 1444 del 1968, 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;

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 $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ».

Sotto il medesimo profilo, la norma prevede, inoltre, che, ai fini del "bonus facciate":

- gli interventi devono essere finalizzati al «recupero o restauro della facciata esterna» e devono essere realizzati esclusivamente sulle «strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi»;

- «Nell'ipotesi in cui i lavori di rifacimento della facciata, ove non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, gli interventi devono soddisfare i requisiti di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, (...), 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, (...).».

Nella citata circolare n. 2/E del 2020, viene precisato, al riguardo, che, per effetto del richiamo agli interventi finalizzati al recupero o restauro della "facciata esterna", nonché - per gli interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio - alle prescrizioni in materia energetica previste per tali interventi, la normativa di favore in esame è finalizzata ad incentivare gli interventi edilizi finalizzati al decoro urbano favorendo, altresì, interventi di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici.

Nella medesima circolare n. 2/E del 2020, viene chiarito, inoltre, che l'esplicito richiamo agli interventi realizzati esclusivamente sulle strutture opache della facciata, sui balconi, ornamenti e fregi, comporta che sono ammessi al "bonus facciate", gli interventi 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)" e, in particolare, gli interventi sugli elementi della facciata costituenti esclusivamente la "struttura opaca verticale".

Si tratta, a titolo esemplificato, del consolidamento, del ripristino, del miglioramento e rinnovo dei predetti elementi costituenti la struttura opaca verticale della facciata stessa nonché la mera pulitura e tinteggiatura della superficie.

Devono, invece, considerarsi escluse dal "bonus facciate" le spese sostenute per interventi sulle "strutture opache orizzontali o inclinate" dell'involucro edilizio quali, ad esempio, coperture (lastrici solari, tetti) e pavimenti verso locali non riscaldati o verso l'esterno nonché per la sostituzione di

vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli (non rientranti nella nozione di strutture "opache"). La detrazione non spetta, inoltre, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

Devono, pertanto, considerarsi escluse 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.

Relativamente agli interventi su balconi o su ornamenti e fregi, espressamente richiamati dalla norma, nella citata circolare n. 2/E del 2020 viene chiarito che la detrazione spetta per interventi di consolidamento, ripristino, inclusa la mera pulitura e tinteggiatura della superficie, o rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, degli ornamenti e dei fregi.

Sono, inoltre, ammessi al "bonus facciate" lavori riconducibili al decoro urbano 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.

Come già precisato, inoltre, ai sensi del citato comma 220, ai fini del "bonus facciate" 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 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono soddisfare:

- i requisiti indicati nel decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (decreto "requisiti minimi") che definisce le modalità di Pagina 6 di 11 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;
- i valori limite della trasmittanza termica delle strutture opache verticali componenti l'involucro edilizio indicati nell'Allegato B alla Tabella 2 del decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008.

La disposizione recata dal predetto comma 220, in particolare, ha lo scopo di ricondurre il beneficio fiscale in commento ad interventi che siano finalizzati anche al contenimento dei consumi energetici al fine, tra l'altro, di non pregiudicare l'applicazione delle specifiche detrazioni applicabili agli interventi finalizzati alla riqualificazione energetica, introducendo una detrazione più vantaggiosa a fronte della sussistenza di minori requisiti, con l'effetto di premiare con una aliquota più elevata e senza limiti di spesa interventi che non apportano alcun vantaggio energetico ambientale.

In tali ipotesi, è, inoltre, espressamente previsto che, ai fini delle verifiche e dei controlli, si applicano le disposizioni recate dai commi 3-bis e 3-ter dell'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. ecobonus).

Ne deriva, come precisato nella citata circolare n. 2/E del 2020, che per tali interventi si applicano le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti per gli interventi sull'involucro edilizio dal cosiddetto "ecobonus".

Trattandosi, peraltro, di interventi sulla parte opaca delle pareti verticali si applicano, in particolare, gli articoli 4 e 7 del citato decreto 19 febbraio 2007.

Relativamente agli adempimenti da porre in essere ai fini del "bonus facciate", il comma 223 del citato articolo 1 della legge n. 160 del 2019 stabilisce che si applicano le disposizioni del regolamento

di cui al decreto interministeriale 18 febbraio 1998, n. 41, recante le norme di attuazione e le procedure di controllo in materia di detrazioni per le spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis del TUIR.

Come precisato, al riguardo, nella citata circolare n. 2/E del 2020, per effetto di tale richiamo, i contribuenti persone fisiche soggetti all'IRPEF sono tenuti, tra l'altro, 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.

Su tali bonifici, le banche, Poste Italiane SPA nonché gli istituti di pagamento - autorizzati in base alle disposizioni di cui al decreto legislativo n. 11 del 2010 e al decreto legislativo n. 385 del 1993 (TUB) a prestare servizi di pagamento - applicano, all'atto dell'accredito dei relativi pagamenti, la ritenuta d'acconto (attualmente nella misura dell'8 per cento) di cui all'articolo 25 del decreto legge n. 78 del 2010.

Per consentire l'applicazione della predetta ritenuta possono essere utilizzati i bonifici predisposti dagli istituti di pagamento ai fini del cd ecobonus di cui al citato articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 ovvero della detrazione spettante per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui al citato articolo 16-bis del TUIR.

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio in condominio, gli adempimenti necessari ai fini della fruizione del "bonus facciate" possono essere effettuati da uno dei condomini a ciò delegato o dall'amministratore del condominio che, nella generalità dei casi, provvede all'indicazione dei dati del fabbricato in dichiarazione e agli altri adempimenti relativi alle altre detrazioni spettanti a fronte di interventi di recupero del patrimonio edilizio o di efficienza energetica sulle parti comuni.

Tanto premesso, relativamente ai quesiti posti dall'Istante si fa presente quanto segue.

Con riferimento ai quesiti n. 1) e n. 2) - riferiti alla possibilità di fruire del "bonus facciate" nel caso di spese sostenute per il rifacimento dell'intonaco dell'intera superficie e per il trattamento dei ferri dell'armatura della facciata del fabbricato in condominio, nonché per il rifacimento dei balconi - si rileva che, in base a quanto sopra precisato, le relative spese sono ammesse al "bonus facciate".

Per quanto riguarda, in particolare, gli interventi sulla facciata del condominio resta, ovviamente, fermo che la detrazione riguarda esclusivamente le spese sostenute per interventi effettuati sulla parte sull'involucro esterno visibile dell'edificio restando, invece, escluse quelle sostenute per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio (superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni), fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

Qualora, inoltre, l'intervento in questione presenti le caratteristiche previste dal comma 220 dell'articolo 1, della citata legge n. 160 del 2019, (interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino l'intonaco per oltre il 10 per cento della superficie lorda complessiva disperdente dell'edificio) trovano applicazione anche le disposizioni in materia di risparmio energetico e vanno effettuati gli adempimenti sommariamente descritti in precedenza e riportati nel paragrafo 4 "Adempimenti e controlli" della citata circolare n. 2/E del 2020.

Con riferimento, invece, alle spese per il rifacimento dei balconi, rientrano tra quelle ammesse alla detrazione anche quelle per il rifacimento del parapetto in muratura, della pavimentazione e per la

verniciatura della ringhiera in metallo nonché, infine, per il rifacimento del sotto-balcone e del frontalino trattandosi di interventi effettuati su elementi costitutivi dei balconi stessi.

Per quanto riguarda il quesito n. 3 - riferito alla possibilità che, ai fini del "bonus facciate" il terrazzo a livello possa essere equiparato al balcone, data la analoga funzione svolta - si osserva che il terrazzo a livello pur costituendo, analogamente al balcone, una "proiezione" all'aperto dell'abitazione cui è contigua, è, tuttavia, destinato, al pari di un lastrico solare, a coprire le superfici scoperte dell'edificio sottostante del quale costituisce, strutturalmente, parte integrante.

In altre parole, ciò che distingue un terrazzo a livello da una "copertura" è solo la funzione di tale parte dell'edificio essendo il primo, a differenza del lastrico solare, destinato anche a dare affaccio o proiezione esterna all'edificio.

La differente funzione, tuttavia, non modifica la natura strutturale del terrazzo di "parete orizzontale" tale da escluderlo dal "bonus facciate".

Analoghe considerazioni vanno effettuate anche per il quesito n. 4, riferito alla possibilità di ammettere al "bonus facciate" le spese per la copertura del fabbricato rurale che l'Istante intende riparare, rispetto al quale, inoltre, andrebbe anche verificato che l'immobile in questione sia ubicato in zona territoriale omogenea A e B o assimilate ai sensi del decreto ministeriale n. 1444 del 1998 e non, invece, dato il carattere rurale, in o Zona C o Zona D, esclusi dall'ambito applicativo del "bonus facciate".

Si precisa, tuttavia, che le spese sostenute per gli interventi sopra richiamati potrebbero, invece, rientrare tra quelle per le quali è possibile fruire della detrazione spettanti ai sensi del citato articolo 16-bis del TUIR per interventi di recupero del patrimonio edilizio o del cd. ecobonus di cui al citato articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna agevolazione.

Come precisato, al riguardo, nella citata circolare n. 2/E del 2020, qualora si attuino interventi sull'involucro riconducibili a diverse fattispecie agevolabili - essendo stati realizzati, ad esempio, nell'ambito dell'isolamento termico dell'involucro dell'intero edificio, sia interventi sulla parte opaca della facciata esterna, ammessi al "bonus facciate", sia interventi sulle facciate "interne" o di isolamento della restante parte dell'involucro quali, come nel caso prospettato dall'istante, superfici orizzontali, esclusi dal predetto bonus ma rientranti tra quelli ammessi alla detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio o al cd. ecobonus - il contribuente potrà fruire delle relative agevolazioni a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.

Con riferimento, infine, al quesito n. 5 - relativo alla modalità di compilazione del bonifico da utilizzare per il pagamento delle spese ai fini del "bonus facciate" - si fa presente che, come chiarito in precedenza, è necessario che il bonifico sia compilato in maniera da non pregiudicare il rispetto da parte delle banche e di Poste Italiane SPA dell'obbligo di operare la ritenuta d'acconto (attualmente pari all'8 per cento) a carico del beneficiario del pagamento, prevista dal citato articolo 25 del decreto legge n. 78 del 2010, riportando tutti i dati necessari a tal fine (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).

Come già precisato, possono essere utilizzati, anche per il "bonus facciate", i bonifici già predisposti dagli istituti bancari e postali ai fini del cd. ecobonus di cui al citato articolo 14 del decreto legge n.

63 del 2013 ovvero della detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui al citato articolo 16-bis del TUIR, indicando, qualora possibile, come causale, gli estremi della legge n. 160 del 2019. Nel caso in cui, invece, non sia possibile riportare i predetti riferimenti normativi (perché, ad esempio, non è possibile modificare la causale che indica, invece, i riferimenti normativi della detrazione per interventi di recupero edilizio o del cd. ecobonus), e sempreché non risulti pregiudicato in maniera definitiva il rispetto da parte degli istituti bancari o postali dell'obbligo di operare la ritenuta, l'agevolazione può comunque essere riconosciuta.

IL DIRETTORE CENTRALE (firmato digitalmente)

Appendice 09
AGENZIA DELLE ENTRATE
Risposta a Interpello 520 del 04.11.2020

OGGETTO: Bonus facciate- intervento di isolamento termico dei prospetti dell'edificio e dello "sporto di gronda" - Articolo 1, commi da 219 a 223 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di Bilancio 2020).

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'Istante, unico proprietario di un edificio composto da due unità immobiliari, rappresenta che intende effettuare un intervento di isolamento "a cappotto" su tutti i prospetti dell'edificio nonché, al fine di evitare il ponte termico tra parete e copertura, dello sporto di gronda.

L'esecuzione di tale intervento comporta alcuni lavori aggiuntivi quali lo spostamento dei pluviali, la sostituzione dei davanzali e la sistemazione di alcune prese e punti luce esterni nonché lo spostamento delle tende da sole avvolgibili che ostacolano la posa del cappotto e dell'isolamento dello sporto di gronda e la sostituzione di quelle per le quali non è possibile sostituire gli agganci in origine presenti.

Tanto premesso, l'Istante chiede se le spese relative agli ulteriori interventi da ultimo indicati rientrano tra quelle che danno diritto alla detrazione di cui all'articolo 1, commi da 219 a 223 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (cd. bonus facciate).

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che il bonus facciate spetti anche per le spese riferite a: - l'isolamento dello sporto di gronda, indispensabile per il corretto funzionamento dei cappotto.

Fa presente, al riguardo, che con la circolare n. 2/E del 14 febbraio 2020 è stato precisato che sono ammessi al bonus facciate

- gli interventi sulle grondaie e sui cornicioni in quanto riconducibili al decoro urbano;
- lo smontaggio e rimontaggio delle tende da sole avvolgibili direttamente connesse alle strutture verticali opache oggetto di intervento che non permettono la posa corretta del cappotto e alla sostituzione di quelle che non si possano nuovamente fissare sulla posizione iniziale per motivi tecnici.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 1, commi da 219 a 223 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di Bilancio 2020), disciplina una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento delle spese documentate sostenute nell'anno 2020 per 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 2 aprile 1968, n. 1444 (cd. bonus facciate).

Le tipologie di interventi che danno diritto al predetto bonus, nonché la misura della detrazione spettante, sono individuate dai commi da 219 a 221 del citato articolo 1 della legge di Bilancio 2020; il comma 222 stabilisce, inoltre, le modalità di fruizione della detrazione mentre, per le modalità applicative, il comma 223, rinvia al regolamento recante norme di attuazione e procedure di controllo di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di detrazioni per

interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis del decreto del Presidente della Repubblica 23 dicembre 1986, n. 917 (TUIR).

I chiarimenti in ordine alla applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti con la circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E, a cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

Sotto il profilo oggettivo la detrazione spetta, tra l'altro, a condizione che gli edifici oggetto degli interventi siano ubicati in zona A o B ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Secondo quanto stabilito dall'articolo 2 del predetto decreto ministeriale n. 1444 del 1968, 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;

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».

Sotto il medesimo profilo, la norma prevede, inoltre, che ai fini del bonus facciate:

- gli interventi devono essere finalizzati al «recupero o restauro della facciata esterna" e devono essere realizzati esclusivamente sulle "strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi»;

- «Nell'ipotesi in cui i lavori di rifacimento della facciata, ove non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, gli interventi devono soddisfare i requisiti di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, (...), 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».

Come chiarito nella citata circolare n. 2/E del 2020, ai fini del bonus facciate, occorre che i valori delle trasmittanze termiche delle strutture opache verticali da rispettare siano quelli inferiori tra quelli indicati nell'Allegato B alla Tabella 2 del decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008 coordinato con il decreto 26 gennaio 2010 e quelli riportati nell'appendice B all'allegato 1 del decreto 26 giugno 2015 "requisiti minimi".

Per gli interventi in questione, ai fini delle verifiche e dei controlli si applicano i commi 3-bis e 3-ter dell'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90. Nella medesima circolare n. 2/E del 2020 è stato, altresì, chiarito che l'esplicito richiamo agli interventi realizzati esclusivamente sulle strutture opache della facciata, sui balconi, ornamenti e fregi, comporta che sono ammessi al bonus facciate, gli interventi 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)" e, in particolare, gli interventi sugli elementi della facciata costituenti esclusivamente la "struttura opaca verticale".

Si tratta, a titolo esemplificato, del consolidamento, del ripristino, del miglioramento e rinnovo dei predetti elementi costituenti la struttura opaca verticale della facciata stessa e della mera pulitura e tinteggiatura della superficie, del rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, degli ornamenti e dei fregi nonché dei lavori riconducibili al decoro urbano 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.

La detrazione non spetta, invece, per le spese sostenute per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico, nonché sulle "strutture opache orizzontali o inclinate" dell'involucro edilizio quali, ad esempio, coperture (lastrici solari, tetti) e pavimenti verso locali non riscaldati o verso l'esterno nonché per la sostituzione di vetrate, di infissi, grate, portoni e cancelli (non rientranti nella nozione di strutture "opache").

Nella medesima circolare n. 2/E del 2020, è stato, infine, precisato che la detrazione spetta, tra l'altro, anche per le spese sostenute per i costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi ammessi al bonus facciate.

Tanto premesso, con riferimento all'intervento di isolamento "a cappotto" oggetto dell'istanza di interpello, si fa presente che, nel rispetto di tutte le condizioni e adempimenti richiesti dalla normativa in esame, non oggetto della presente istanza di interpello, sono ammesse al bonus facciate le spese per la realizzazione dell'intervento di isolamento sull'involucro esterno visibile dell'edificio, nel senso sopra delineato, restando escluse quelle riferite, invece, all'intervento effettuato sulle facciate interne dell'edificio - se non visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico - nonché sulle strutture opache orizzontali o inclinate dell'involucro edilizio.

Alle medesime condizioni, il bonus facciate spetta anche per le spese sostenute per l'isolamento dello "sporto di gronda", trattandosi di un elemento che insiste sulla parte opaca della facciata, nonché per i lavori aggiuntivi indicati dall'Istante quali lo spostamento dei pluviali, la sostituzione dei davanzali e la sistemazione di alcune prese e punti luce esterni, lo smontaggio e rimontaggio delle tende solari ovvero la sostituzione delle stesse, nel caso in cui ciò si rendesse necessario per motivi tecnici, trattandosi di opere accessorie e di completamento dell'intervento di isolamento delle facciate esterne nel suo insieme, i cui costi sono strettamente collegati alla realizzazione dell'intervento stesso.

Si segnala, da ultimo, che l'articolo 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020 n.77, stabilisce che i soggetti che sostengono spese per interventi di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui al citato articolo 1, commi 219 e 220, della legge n. 160 del 2019 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà, per questi ultimi di successiva cessione.

Con provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847 e 12 ottobre 2020, prot. n. 326047, sono state definite le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

IL DIRETTORE CENTRALE (firmato digitalmente)

Appendice 10
AGENZIA DELLE ENTRATE
Risposta a Interpello 411 del 25.09.2020

OGGETTO: Bonus facciate interventi di rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi (articolo 1, commi da 219 a 223 della legge n. 160 del 2019).

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'Istante rappresenta di voler procedere, insieme agli altri condomini, a lavori di restauro dell'edificio condominiale fruendo per le spese sostenute del "bonus facciate".

Il dubbio interpretativo, per i quali richiede chiarimenti, riguarda l'applicazione del predetto bonus in relazione a specifici interventi da eseguire sui balconi e in particolare:

- rimozione pavimentazione esistente;
- impermeabilizzazione e rifacimento della pavimentazione;
- rimozione e riparazione delle parti ammalorate dei sotto-balconi e successiva tinteggiatura;
- rimozione e riparazione delle parti ammalorate dei frontalini dei balconi e successiva tinteggiatura.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante richiamando i chiarimenti forniti con la circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E, ritiene che gli interventi descritti, effettuati sui balconi del condominio, possano beneficiare dell'agevolazione in esame.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 1, commi da 219 a 223 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di Bilancio 2020), disciplina una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento delle spese documentate sostenute nell'anno 2020 per 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 2 aprile 1968, n. 1444 (cd. bonus facciate).

Le tipologie di interventi che danno diritto al predetto bonus, nonché la misura della detrazione spettante, sono individuate dai commi da 219 a 221 del citato articolo 1 della legge di Bilancio 2020; il comma 222 stabilisce, inoltre, le modalità di fruizione della detrazione mentre, per le modalità applicative, il comma 223, rinvia al regolamento recante norme di attuazione e procedure di controllo di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis del decreto del Presidente della Repubblica 23 dicembre 1986, n. 917 (TUIR).

I chiarimenti in ordine alla applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti con la circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E, a cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

Nella citata circolare n. 2/E del 2020, è stato precisato, tra l'altro, che l'esplicito richiamo agli interventi realizzati esclusivamente sulle strutture opache della facciata, sui balconi, ornamenti e fregi, comporta che sono ammessi al bonus facciate, gli interventi 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) e, in particolare, gli interventi sugli elementi della facciata costituenti esclusivamente la "struttura opaca verticale".

Relativamente agli interventi su balconi o su ornamenti e fregi, espressamente richiamati dalla norma, la detrazione spetta per interventi di consolidamento, ripristino, inclusa la mera pulitura e tinteggiatura della superficie, o rinnovo degli elementi costitutivi degli stessi.

La detrazione, inoltre, spetta, tra l'altro, anche per gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi in questione.

Il bonus facciate spetta anche per le spese sostenute per la rimozione e impermeabilizzazione e rifacimento della pavimentazione del balcone nonché per rimozione e riparazione delle parti ammalorate dei sotto-balconi e dei frontalini e successiva tinteggiatura.

Nel caso di specie, pertanto, l'Istante, nel rispetto di tutte le altre condizioni richieste dalla normativa in esame, non oggetto della presente istanza di interpello, potrà fruire del bonus facciate per i descritti interventi che intende realizzare.

Si segnala, da ultimo, che l'articolo 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020 n.77, stabilisce che i soggetti che sostengono spese per interventi di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui al citato articolo 1, commi 219 e 220, della legge n. 160 del 2019 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà, per questi ultimi di successiva cessione.

Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020, sono state definite le modalità attuative della disposizione da ultimo citata, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

IL DIRETTORE CENTRALE (firmato digitalmente)

Appendice 11
AGENZIA DELLE ENTRATE
Risposta a Interpello 289 del 31.08.2020

OGGETTO: Bonus facciate - Interventi di rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi -articolo 1, commi da 219 a 223 della legge n. 160 del 2019.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'Istante intende procedere al rinnovo degli elementi costitutivi di un balcone affacciato su una strada pubblica effettuando:

- il rifacimento della copertura del piano di calpestio del balcone che, a causa della rottura delle piastrelle, determina l'infiltrazione dell'acqua piovana, provocando il distacco dell'intonaco;
- la sostituzione dei pannelli in vetro, rinforzati con una rete metallica interna, spezzati in più parti, che costituiscono le pareti perimetrali del balcone;
- la tinteggiatura delle intelaiature metalliche che sostengono i pannelli di vetro perimetrali del balcone nonché la tinteggiatura e stuccatura della parete inferiore del balcone, dopo aver rimosso le parti deteriorate.

Chiede se le spese sostenute per i predetti interventi possono fruire del cd. bonus facciate.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene di avere diritto al cd. bonus facciate.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 1, commi da 219 a 223 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di Bilancio 2020), disciplina una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento delle spese documentate sostenute nell'anno 2020 per 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 2 aprile 1968, n. 1444 (cd. bonus facciate).

Le tipologie di interventi che danno diritto al predetto bonus, nonché la misura della detrazione spettante, sono individuate dai commi da 219 a 221 del citato articolo 1 della legge di Bilancio 2020; il comma 222 stabilisce, inoltre, le modalità di fruizione della detrazione mentre, per le modalità applicative, il comma 223, rinvia al regolamento recante norme di attuazione e procedure di controllo di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis del decreto del Presidente della Repubblica 23 dicembre 1986, n. 917 (TUIR).

I chiarimenti in ordine alla applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti con la circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E, a cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

In particolare, relativamente agli interventi su balconi o su ornamenti e fregi, espressamente richiamati dalla norma, nella citata circolare n. 2/E del 2020 viene chiarito che la detrazione spetta per interventi di consolidamento, ripristino, inclusa la mera pulitura e tinteggiatura della superficie, o rinnovo degli elementi costitutivi degli stessi.

La detrazione, inoltre, spetta, tra l'altro, anche per gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi in questione.

Tanto premesso, con riferimento ai quesiti posti dall'Istante si fa presente che - in presenza di tutti i requisiti richiesti ai fini dell'agevolazione in commento e fermo restando il rispetto di ogni altro adempimento previsto a tal fine, che non sono oggetto della presente istanza di interpello - il bonus facciate spetta anche per le spese sostenute per il rifacimento della copertura del piano di calpestio del balcone e per la sostituzione dei pannelli in vetro che costituiscono le pareti perimetrali del balcone, trattandosi di elementi costitutivi del balcone stesso.

Il bonus facciate spetta, altresì per le spese sostenute per la ritinteggiatura delle intelaiature metalliche che sostengono i pannelli di vetro perimetrali del balcone nonché per la tinteggiatura e stuccatura della parete inferiore del balcone, trattandosi di opere accessorie e di completamento dell'intervento nel suo insieme, i cui costi sono strettamente collegati alla realizzazione dell'intervento stesso.

Si segnala, da ultimo, che l'articolo 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020 n.77, stabilisce che i soggetti che sostengono spese per interventi di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulizia o tinteggiatura esterna, di cui al citato articolo 1, commi 219 e 220, della legge n. 160 del 2019 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà, per questi ultimi di successiva cessione.

Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. Pagina 3 di 4 n. 283847/2020, sono definite le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

IL DIRETTORE CENTRALE (firmato digitalmente)

Appendice 12
AGENZIA DELLE ENTRATE
Risposta a Interpello 191 del 23.06.2020

OGGETTO: Bonus facciate - spese sostenute per lavori di restauro dei balconi e per opere accessorie - Articolo 1, commi da 219 a 223, della legge 27 dicembre 2019, n. 160.

Con l'interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

QUESITO

L'Istante, libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri, formula alcuni quesiti, riferiti ai condomini che amministra, in merito alla detrazione spettante ai sensi dell'articolo 1, commi da 219 a 223, della legge n. 160 del 2019 (legge di Bilancio 2020) per le spese documentate relative agli interventi edilizi finalizzati al recupero o restauro della facciata degli edifici (cd "bonus facciate"). In particolare, chiede di sapere se:

- in base al richiamo contenuto nel comma 223 dell'articolo 1 della citata legge di Bilancio 2020 alle disposizioni del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 18 febbraio 1998, n. 41, ai fini del "bonus facciate", si applichino le modalità previste per la detrazione spettante ai sensi dell'art. 16-bis del TUIR per interventi di recupero del patrimonio edilizio e se risultano detraibili anche le spese sostenute per opere accessorie che servono per l'esecuzione dei lavori, quali, ad esempio, quelle per la direzione lavori, il coordinamento per la sicurezza, la sostituzione dei pluviali;
- rientrano nel "bonus facciate" le spese per il solo restauro di balconi, senza interventi sulle facciate e, ove ricorra l'obbligo di isolare la facciata previsto dal comma 220, anche queste opere di isolamento ricadano nel predetto bonus;
- per gli interventi già iniziati nel 2019 ma i cui pagamenti sono effettuati nel 2020, si può usufruire del "bonus facciate" e se per i pagamenti occorre utilizzare una causale particolare.

SOLUZIONE PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che, in base a quanto previsto dall'articolo 1, comma 223 della legge di Bilancio 2020, ai fini del "bonus facciate" si applicano le medesime regole in vigore per le detrazioni spettanti ai sensi dell'art. 16-bis del TUIR per interventi di recupero del patrimonio edilizio e, pertanto, il "bonus facciate" spetta anche per le spese sostenute per le opere accessorie che servono per l'esecuzione dei lavori, per il solo restauro di balconi senza interventi sulle facciate e, ove ricorra l'obbligo di isolare la facciata, ai sensi del comma 220, anche per tali opere.

Ritiene, infine, che per i pagamenti occorre indicare nella causale del bonifico utilizzato per il pagamento delle spese il riferimento all'art. 1 della legge n. 160 del 2019 e che rientrano nel "bonus facciate" anche le spese per gli interventi già iniziati nel 2019 ma pagate nel 2020.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 1, commi da 219 a 223 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di Bilancio 2020), disciplina una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento delle spese documentate sostenute nell'anno 2020 per 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 2 aprile 1968, n. 1444 (cd "bonus facciate").

Le tipologie di interventi che danno diritto al predetto bonus, nonché la misura della detrazione spettante, sono individuate dai commi da 219 a 221 del citato articolo 1 della legge di Bilancio 2020; il comma 222 stabilisce, inoltre, le 3 modalità di fruizione della detrazione mentre, per le modalità applicative, il comma 223, rinvia al regolamento recante norme di attuazione e procedure di controllo di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis del decreto del Presidente della Repubblica 23 dicembre 1986, n. 917 (TUIR).

I chiarimenti in ordine alla applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti con la circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E, a cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

In particolare, come chiarito nella citata circolare n. 2/E del 2020, per effetto del richiamo agli interventi finalizzati al recupero o restauro della “facciata esterna”, nonché - per gli interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10 per cento dell’intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell’edificio - alle prescrizioni in materia energetica previste per tali interventi, la normativa di favore in esame è volta ad incentivare gli interventi edilizi finalizzati al decoro urbano favorendo, altresì, interventi di miglioramento dell’efficienza energetica degli edifici. In tale ambito, inoltre, l’esplicito richiamo agli interventi realizzati esclusivamente sulle strutture opache della facciata, sui balconi, ornamenti e fregi, comporta che sono ammessi al “bonus facciate”, gli interventi 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)” e, in particolare, gli interventi sugli elementi della facciata costituenti esclusivamente la “struttura opaca verticale”.

Si tratta, a titolo esemplificato, del consolidamento, del ripristino, del miglioramento e rinnovo dei predetti elementi costituenti la struttura opaca verticale della facciata stessa nonché la mera pulitura e tinteggiatura della superficie.

Ai sensi del citato comma 220, ai fini del “bonus facciate” 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 per cento dell’intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell’edificio, devono soddisfare:

- i requisiti indicati nel decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (decreto “requisiti minimi”) 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;
- i valori limite della trasmittanza termica delle strutture opache verticali componenti l'involucro edilizio indicati nell’Allegato B alla Tabella 2 del decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008.

La disposizione recata dal predetto comma 220, in particolare, ha lo scopo di ricondurre il beneficio fiscale in commento ad interventi che siano finalizzati anche al contenimento dei consumi energetici al fine, tra l’altro, di non pregiudicare l’applicazione delle specifiche detrazioni applicabili agli interventi finalizzati alla riqualificazione energetica, introducendo una detrazione più vantaggiosa a fronte della sussistenza di minori requisiti, con l’effetto di premiare con una aliquota più elevata e senza limiti di spesa interventi che non apportano alcun vantaggio energetico ambientale.

In tali ipotesi, è, inoltre, espressamente previsto che, ai fini delle verifiche e dei controlli, si applicano le disposizioni recate dai commi 3-bis e 3-ter dell'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. ecobonus).

Ne deriva, come precisato nella citata circolare n. 2/E del 2020, che per tali interventi si applicano le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti per gli interventi sull'involucro edilizio dal cosiddetto "ecobonus".

Trattandosi, peraltro, di interventi sulla parte opaca delle pareti verticali si applicano, in particolare, gli articoli 4 e 7 del citato decreto 19 febbraio 2007.

Relativamente agli interventi su balconi o su ornamenti e fregi, espressamente richiamati dalla norma, nella citata circolare n. 2/E del 2020 viene chiarito che la detrazione spetta per interventi di consolidamento, ripristino, inclusa la mera pulitura e tinteggiatura della superficie, o rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, degli ornamenti e dei fregi.

Sono, inoltre, ammessi al "bonus facciate" lavori riconducibili al decoro urbano 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.

Nella medesima circolare n. 2/E del 2020 viene, inoltre, chiarito che la detrazione 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, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, il rilascio dell'attestato di 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 per eseguire i lavori, l'imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori).

Relativamente agli adempimenti da porre in essere ai fini del "bonus facciate", il comma 223 del citato articolo 1 della legge n. 160 del 2019 stabilisce che si applicano le disposizioni del regolamento di cui al decreto interministeriale 18 febbraio 1998, n. 41, recante le norme di attuazione e le procedure di controllo in materia di detrazioni per le spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis del TUIR.

Ciò comporta che le disposizioni contenute nel citato decreto ministeriale riferite, in particolare, agli adempimenti, anche di tipo documentale, da porre in essere ai fini della detrazione di cui al citato articolo 16-bis del TUIR, elencati nella circolare trovano naturale applicazione anche ai fini del "bonus facciate" per i contribuenti persone fisiche soggetti alla predetta imposta.

In particolare, come precisato, al riguardo, nella citata circolare n. 2/E del 6 2020 (cfr. paragrafo 4.1 Adempimenti dei soggetti IRPEF non titolari di reddito d'impresa), per effetto di tale richiamo, i contribuenti persone fisiche soggetti all'IRPEF sono tenuti, tra l'altro, 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.

Su tali bonifici, le banche, Poste Italiane SPA nonché gli istituti di pagamento - autorizzati in base alle disposizioni di cui al decreto legislativo n. 11 del 2010 e al decreto legislativo n. 385 del 1993 (TUB) a prestare servizi di pagamento - applicano, all'atto dell'accredito dei relativi pagamenti, la ritenuta d'acconto (attualmente nella misura dell'8 per cento) di cui all'articolo 25 del decreto legge n. 78 del 2010.

Per consentire l'applicazione della predetta ritenuta possono essere utilizzati i bonifici predisposti dagli istituti di pagamento ai fini del cd ecobonus di cui al citato articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 ovvero della detrazione spettante per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui al citato articolo 16-bis del TUIR.

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio in condominio, gli adempimenti necessari ai fini della fruizione del "bonus facciate" possono essere effettuati da uno dei condomini a ciò delegato o dall'amministratore del condominio che, nella generalità dei casi, provvede all'indicazione dei dati del fabbricato in dichiarazione e agli altri adempimenti relativi alle altre detrazioni spettanti a fronte di interventi di recupero del patrimonio edilizio o di efficienza energetica sulle parti comuni.

Tanto premesso, con riferimento ai quesiti posti dall'Istante si fa presente che, in base a quanto sopra chiarito, rientrano nel "bonus facciate" anche le spese sostenute per le opere accessorie che servono per l'esecuzione dei lavori agevolabili, comprese quelle indicate dall'Istante, per la direzione lavori, il coordinamento per la sicurezza, la sostituzione dei pluviali.

Il "bonus facciate" si applica anche agli interventi di restauro dei balconi senza interventi sulle facciate.

Inoltre, ove ricorrano le condizioni indicate nel comma 220 (interventi sulle facciate che non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, ma siano anche influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio), le spese relative all'esecuzione di tali opere rientrano nel "bonus facciate" sempreché siano rispettate i requisiti indicati nel citato decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (decreto "requisiti minimi") e i valori limite della trasmittanza termica delle strutture opache verticali componenti l'involucro edilizio indicati nell'Allegato B alla Tabella 2 del citato decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008.

Ai medesimi fini, è necessario, altresì, che siano applicate le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti per gli interventi sull'involucro edilizio dal cosiddetto "ecobonus" e, nello specifico quelle indicate negli articoli 4 e 7 del citato decreto 19 febbraio 2007.

Per quanto riguarda, invece, la possibilità di ammettere al "bonus facciate" le spese sostenute nel 2020 per interventi già iniziati nel 2019, si fa presente che nella citata circolare n. 2/E del 2020 viene, al riguardo, rilevato che nel comma 219 è utilizzata la locuzione "spese documentate, sostenute nell'anno 2020", senza altre condizioni volte a circoscrivere l'applicazione del "bonus facciate" alla data di avvio degli interventi.

Ciò comporta che, ai fini dell'imputazione delle spese stesse 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.

Ad esempio, un intervento ammissibile 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.

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

Ad esempio, nel caso di bonifico eseguito dal condominio nel 2019, le rate versate dal condomino nel 2020, non danno diritto al “bonus facciate”; diversamente, 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 facciate”.

Con riferimento, infine, al quesito relativo alla modalità di compilazione del bonifico da utilizzare per il pagamento delle spese ai fini del “bonus facciate”, si fa presente che, come chiarito in precedenza, è necessario che il bonifico sia compilato in maniera da non pregiudicare il rispetto da parte delle banche e di Poste Italiane SPA dell’obbligo di operare la ritenuta d’acconto a carico del beneficiario del pagamento, prevista dal citato articolo 25 del decreto legge n. 78 del 2010, riportando tutti i dati necessari a tal fine (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). Come già precisato, possono essere utilizzati, anche per il “bonus facciate”, i bonifici già predisposti dagli istituti bancari e postali ai fini del cd. “ecobonus” di cui al citato articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 ovvero della detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui al citato articolo 16-bis del TUIR, indicando, qualora possibile, come causale, gli estremi della legge n. 160 del 2019.

Nel caso in cui, invece, non sia possibile riportare i predetti riferimenti normativi (perché, ad esempio, non è possibile modificare la causale che indica, invece, i riferimenti normativi della detrazione per interventi di recupero edilizio o del cd. “ecobonus”), e sempreché non risulti pregiudicato in maniera definitiva il rispetto da parte degli istituti bancari o postali dell’obbligo di operare la ritenuta, l’agevolazione può comunque essere riconosciuta.

Per IL DIRETTORE CENTRALE Il Dirigente delegato (firmato digitalmente)

Appendice 13
AGENZIA DELLE ENTRATE
Risposta a Interpello 185 del 11.06.2020

OGGETTO: Bonus facciate - lavori di restauro della facciata esterna e dei balconi - Articolo 1, commi da 219 a 223, della legge 27 dicembre 2019, n. 160

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'Istante rappresenta che per il fabbricato in condominio in cui risiede saranno deliberati lavori di restauro della facciata esterna e dei balconi e, in particolare, interventi di rifacimento dell'intonaco dell'intera superficie esterna e trattamento dei ferri dell'armatura, interventi sul balcone, comprensivi di rifacimento del parapetto in muratura, del sotto-balcone, del frontalino, della pavimentazione e verniciatura della ringhiera metallica.

L'Istante rappresenta, inoltre, di essere proprietario di altri due immobili, di cui uno rurale, che necessitano, il primo, di lavori sulla pavimentazione del terrazzo a livello nonché di tinteggiatura della relativa recinzione metallica e, il secondo, di lavori di rifacimento della copertura.

Tanto premesso, con riferimento alle disposizioni contenute nell'articolo 1, commi 219, 220 e 221, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, ai fini della fruizione del c.d. "bonus facciate", l'Istante chiede di chiarire se:

1) nel caso in cui i condòmini intendano deliberare il rifacimento dell'intonaco dell'intera superficie della facciata del fabbricato in condominio e il trattamento dei ferri dell'armatura, la spesa sia detraibile al 90 per cento o al 50 per cento, rientrando tra gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis del TUIR.

Il dubbio interpretativo, nasce, a parere dell'Istante, dal fatto che, ai sensi del citato comma 219 dell'articolo 1 della legge n. 160 del 2019, rientrerebbero nel "bonus facciate" tutti gli interventi diretti al recupero o al restauro della facciata esterna mentre, ai sensi del successivo comma 220, il "bonus facciate" si potrebbe applicare, in alternativa alla manutenzione superficiale dell'edificio (pulitura o tinteggiatura esterna), solo se si provveda alla installazione del cd. cappotto termico, dovendo essere garantito il rispetto dei rigidi parametri tecnici indicati nel decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 e nel decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008, richiamati espressamente dalla norma.

Ciò risulterebbe, secondo l'Istante, penalizzante per chi intende eseguire una più completa e duratura riparazione della facciata (rifacimento dell'intonaco e trattamento dei ferri dell'armatura) rispetto a chi vuole apportare un rimedio meno efficace e di breve durata (la semplice pulitura o tinteggiatura esterna);

2) ai sensi del citato comma 221, e con riferimento al rifacimento dei balconi, il "bonus facciate" si possa applicare anche alle spese sostenute per il rifacimento del parapetto in muratura, della pavimentazione e della verniciatura della ringhiera in metallo nonché, infine, per il rifacimento del sotto-balcone e del frontalino;

- 3) ai sensi del medesimo comma 221, al balcone possa essere equiparato, data la funzione analoga svolta, il terrazzo a livello e se sia possibile, quindi, detrarre le spese sostenute per il rifacimento della pavimentazione e la verniciatura della recinzione metallica;
- 4) la copertura del fabbricato rurale che l'Istante intende riparare, possa rientrare, ai sensi del citato comma 219 dell' articolo 1 della legge n. 160 del 2019, nel concetto di "facciata esterna" e quindi godere della relativa agevolazione per i lavori da effettuare;
- 5) sia sufficiente indicare nella causale del bonifico, destinato all'impresa esecutrice dei lavori, la seguente dicitura: "per lavori di restauro facciata ai sensi dell'art. 1, commi 219-224, Legge 160/2019".

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che i quesiti prospettati debbano essere risolti nel seguente modo:

- 1) le spese relative al rifacimento dell'intonaco per l'intera superficie della facciata esterna del fabbricato in condominio e il trattamento dei ferri dell'armatura dovrebbero essere, in ogni caso, ammessi al "bonus facciate" in quanto contribuiscono al recupero e restauro del prospetto esterno dell'edificio;
- 2) gli interventi sui balconi relativi al rifacimento della pavimentazione, del sotto-balcone, del parapetto in muratura, del frontalino e alla tinteggiatura della ringhiera metallica dovrebbero essere ammessi al "bonus facciate";
- 3) il terrazzo a livello andrebbe equiparato, ai fini del "bonus facciate", al balcone, data la funzione analoga svolta, consentendo la detrazione delle spese relative al rifacimento della pavimentazione e alla tinteggiatura della recinzione metallica;
- 4) il rifacimento della copertura del fabbricato rurale dovrebbe rientrare fra gli interventi agevolabili, in quanto contribuisce al recupero della facciata esterna e al miglioramento estetico dell'immobile;
- 5) il bonifico utilizzato per il pagamento dovrebbe riportare la dicitura: "per lavori di restauro facciata ai sensi dell'art. 1, commi 219-224, Legge 160/2019".

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 1, commi da 219 a 223 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di Bilancio 2020), disciplina una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento delle spese documentate sostenute nell'anno 2020 per 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 2 aprile 1968, n. 1444 (cd "bonus facciate").

Le tipologie di interventi che danno diritto al "bonus facciate", nonché la misura della detrazione spettante, sono individuate dai commi da 219 a 221 del citato articolo 1 della predetta legge di Bilancio 2020; il comma 222 stabilisce, inoltre, le modalità di fruizione della detrazione mentre, per le modalità applicative, il comma 223 rinvia al regolamento recante norme di attuazione e procedure di controllo di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis del decreto del Presidente della Repubblica 23 dicembre 1986, n. 917 (TUIR).

Non essendo previsti, a differenza delle agevolazioni già presenti in materia, limiti massimi di spesa la detrazione, da ripartire in dieci quote annuali costanti di pari importo da detrarre nell'anno di sostenimento e in quelli successivi, può essere calcolata sull'intero ammontare dei costi sostenuti.

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

Sotto il profilo oggettivo la detrazione spetta, tra l'altro, a condizione che gli edifici oggetto degli interventi siano ubicati in zona A o B ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Secondo quanto stabilito dall'articolo 2 del predetto decreto ministeriale n. 1444 del 1968, 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;

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 $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ »

Sotto il medesimo profilo, la norma prevede, inoltre, che, ai fini del "bonus facciate":

- gli interventi devono essere finalizzati al «recupero o restauro della facciata esterna» e devono essere realizzati esclusivamente sulle «strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi»;

- «Nell'ipotesi in cui i lavori di rifacimento della facciata, ove non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, gli interventi devono soddisfare i requisiti di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, (...), 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, (...).».

Nella citata circolare n. 2/E del 2020, viene precisato, al riguardo, che, per effetto del richiamo agli interventi finalizzati al recupero o restauro della "facciata esterna", nonché - per gli interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio - alle prescrizioni in materia energetica previste per tali interventi, la normativa di favore in esame è finalizzata ad incentivare gli interventi edilizi finalizzati al decoro urbano favorendo, altresì, interventi di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici.

Nella medesima circolare n. 2/E del 2020, viene chiarito, inoltre, che l'esplicito richiamo agli interventi realizzati esclusivamente sulle strutture opache della facciata, sui balconi, ornamenti e fregi, comporta che sono ammessi al "bonus facciate", gli interventi 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)" e, in particolare, gli interventi sugli elementi della facciata costituenti esclusivamente la "struttura opaca verticale".

Si tratta, a titolo esemplificato, del consolidamento, del ripristino, del miglioramento e rinnovo dei predetti elementi costituenti la struttura opaca verticale della facciata stessa nonché la mera pulitura e tinteggiatura della superficie.

Devono, invece, considerarsi escluse dal "bonus facciate" le spese sostenute per interventi sulle "strutture opache orizzontali o inclinate" dell'involucro edilizio quali, ad esempio, coperture (lastrici

solari, tetti) e pavimenti verso locali non riscaldati o verso l'esterno nonché per la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli (non rientranti nella nozione di strutture "opache").

La detrazione non spetta, inoltre, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

Devono, pertanto, considerarsi escluse 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.

Relativamente agli interventi su balconi o su ornamenti e fregi, espressamente richiamati dalla norma, nella citata circolare n. 2/E del 2020 viene chiarito che la detrazione spetta per interventi di consolidamento, ripristino, inclusa la mera pulitura e tinteggiatura della superficie, o rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, degli ornamenti e dei fregi.

Sono, inoltre, ammessi al "bonus facciate" lavori riconducibili al decoro urbano 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.

Come già precisato, inoltre, ai sensi del citato comma 220, ai fini del "bonus facciate" 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 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono soddisfare:

- i requisiti indicati nel decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (decreto "requisiti minimi") 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;
- i valori limite della trasmittanza termica delle strutture opache verticali componenti l'involucro edilizio indicati nell'Allegato B alla Tabella 2 del decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008.

La disposizione recata dal predetto comma 220, in particolare, ha lo scopo di ricondurre il beneficio fiscale in commento ad interventi che siano finalizzati anche al contenimento dei consumi energetici al fine, tra l'altro, di non pregiudicare l'applicazione delle specifiche detrazioni applicabili agli interventi finalizzati alla riqualificazione energetica, introducendo una detrazione più vantaggiosa a fronte della sussistenza di minori requisiti, con l'effetto di premiare con una aliquota più elevata e senza limiti di spesa interventi che non apportano alcun vantaggio energetico ambientale.

In tali ipotesi, è, inoltre, espressamente previsto che, ai fini delle verifiche e dei controlli, si applicano le disposizioni recate dai commi 3-bis e 3-ter dell'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. ecobonus).

Ne deriva, come precisato nella citata circolare n. 2/E del 2020, che per tali interventi si applicano le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti per gli interventi sull'involucro edilizio dal cosiddetto "ecobonus". Trattandosi, peraltro, di interventi sulla parte opaca delle pareti verticali si applicano, in particolare, gli articoli 4 e 7 del citato decreto 19 febbraio 2007.

Relativamente agli adempimenti da porre in essere ai fini del "bonus facciate", il comma 223 del citato articolo 1 della legge n. 160 del 2019 stabilisce che si applicano le disposizioni del regolamento di cui al decreto interministeriale 18 febbraio 1998, n. 41, recante le norme di attuazione e le

procedure di controllo in materia di detrazioni per le spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis del TUIR.

Come precisato, al riguardo, nella citata circolare n. 2/E del 2020, per effetto di tale richiamo, i contribuenti persone fisiche soggetti all'IRPEF sono tenuti, tra l'altro, 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.

Su tali bonifici, le banche, Poste Italiane SPA nonché gli istituti di pagamento - autorizzati in base alle disposizioni di cui al decreto legislativo n. 11 del 2010 e al decreto legislativo n. 385 del 1993 (TUB) a prestare servizi di pagamento - applicano, all'atto dell'accredito dei relativi pagamenti, la ritenuta d'acconto (attualmente nella misura dell'8 per cento) di cui all'articolo 25 del decreto legge n. 78 del 2010.

Per consentire l'applicazione della predetta ritenuta possono essere utilizzati i bonifici predisposti dagli istituti di pagamento ai fini del cd ecobonus di cui al citato articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 ovvero della detrazione spettante per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui al citato articolo 16-bis del TUIR.

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio in condominio, gli adempimenti necessari ai fini della fruizione del "bonus facciate" possono essere effettuati da uno dei condomini a ciò delegato o dall'amministratore del condominio che, nella generalità dei casi, provvede all'indicazione dei dati del fabbricato in dichiarazione e agli altri adempimenti relativi alle altre detrazioni spettanti a fronte di interventi di recupero del patrimonio edilizio o di efficienza energetica sulle parti comuni.

Tanto premesso, relativamente ai quesiti posti dall'Istante si fa presente quanto segue. Con riferimento ai quesiti n. 1) e n. 2) - riferiti alla possibilità di fruire del "bonus facciate" nel caso di spese sostenute per il rifacimento dell'intonaco dell'intera superficie e per il trattamento dei ferri dell'armatura della facciata del fabbricato in Pagina 8 di 11 condominio, nonché per il rifacimento dei balconi - si rileva che, in base a quanto sopra precisato, le relative spese sono ammesse al "bonus facciate".

Per quanto riguarda, in particolare, gli interventi sulla facciata del condominio resta, ovviamente, fermo che la detrazione riguarda esclusivamente le spese sostenute per interventi effettuati sulla parte sull'involucro esterno visibile dell'edificio restando, invece, escluse quelle sostenute per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio (superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni), fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

Qualora, inoltre, l'intervento in questione presenti le caratteristiche previste dal comma 220 dell'articolo 1, della citata legge n. 160 del 2019, (interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino l'intonaco per oltre il 10 per cento della superficie lorda complessiva disperdente dell'edificio) trovano applicazione anche le disposizioni in materia di risparmio energetico e vanno effettuati gli adempimenti sommariamente descritti in precedenza e riportati nel paragrafo 4 "Adempimenti e controlli" della citata circolare n. 2/E del 2020.

Con riferimento, invece, alle spese per il rifacimento dei balconi, rientrano tra quelle ammesse alla detrazione anche quelle per il rifacimento del parapetto in muratura, della pavimentazione e per la

verniciatura della ringhiera in metallo nonché, infine, per il rifacimento del sotto-balcone e del frontalino trattandosi di interventi effettuati su elementi costitutivi dei balconi stessi.

Per quanto riguarda il quesito n. 3 - riferito alla possibilità che, ai fini del "bonus facciate" il terrazzo a livello possa essere equiparato al balcone, data la analoga funzione svolta - si osserva che il terrazzo a livello pur costituendo, analogamente al balcone, una "proiezione" all'aperto dell'abitazione cui è contigua, è, tuttavia, destinato, al pari di un lastrico solare, a coprire le superfici scoperte dell'edificio sottostante del quale costituisce, strutturalmente, parte integrante. In altre parole, ciò che distingue un terrazzo a livello da una "copertura" è solo la funzione di tale parte dell'edificio essendo il primo, a differenza del lastrico solare, destinato anche a dare affaccio o proiezione esterna all'edificio.

La differente funzione, tuttavia, non modifica la natura strutturale del terrazzo di "parete orizzontale" tale da escluderlo dal "bonus facciate".

Analoghe considerazioni vanno effettuate anche per il quesito n. 4, riferito alla possibilità di ammettere al "bonus facciate" le spese per la copertura del fabbricato rurale che l'Istante intende riparare, rispetto al quale, inoltre, andrebbe anche verificato che l'immobile in questione sia ubicato in zona territoriale omogenea A e B o assimilate ai sensi del decreto ministeriale n. 1444 del 1998 e non, invece, dato il carattere rurale, in o Zona C o Zona D, esclusi dall'ambito applicativo del "bonus facciate".

Si precisa, tuttavia, che le spese sostenute per gli interventi sopra richiamati potrebbero, invece, rientrare tra quelle per le quali è possibile fruire della detrazione spettanti ai sensi del citato articolo 16-bis del TUIR per interventi di recupero del patrimonio edilizio o del cd. ecobonus di cui al citato articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna agevolazione.

Come precisato, al riguardo, nella citata circolare n. 2/E del 2020, qualora si attuino interventi sull'involucro riconducibili a diverse fattispecie agevolabili - essendo stati realizzati, ad esempio, nell'ambito dell'isolamento termico dell'involucro dell'intero edificio, sia interventi sulla parte opaca della facciata esterna, ammessi al "bonus facciate", sia interventi sulle facciate "interne" o di isolamento della restante parte dell'involucro quali, come nel caso prospettato dall'istante, superfici orizzontali, esclusi dal predetto bonus ma rientranti tra quelli ammessi alla detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio o al cd. ecobonus - il contribuente potrà fruire delle relative agevolazioni a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.

Con riferimento, infine, al quesito n. 5 - relativo alla modalità di compilazione del bonifico da utilizzare per il pagamento delle spese ai fini del "bonus facciate" - si fa presente che, come chiarito in precedenza, è necessario che il bonifico sia compilato in maniera da non pregiudicare il rispetto da parte delle banche e di Poste Italiane SPA dell'obbligo di operare la ritenuta d'acconto (attualmente pari all'8 per cento) a carico del beneficiario del pagamento, prevista dal citato articolo 25 del decreto legge n. 78 del 2010, riportando tutti i dati necessari a tal fine (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).

Come già precisato, possono essere utilizzati, anche per il "bonus facciate", i bonifici già predisposti dagli istituti bancari e postali ai fini del cd. ecobonus di cui al citato articolo 14 del decreto legge n.

63 del 2013 ovvero della detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui al citato articolo 16-bis del TUIR, indicando, qualora possibile, come causale, gli estremi della legge n. 160 del 2019.

Nel caso in cui, invece, non sia possibile riportare i predetti riferimenti normativi (perché, ad esempio, non è possibile modificare la causale che indica, invece, i riferimenti normativi della detrazione per interventi di recupero edilizio o del cd. ecobonus), e sempreché non risulti pregiudicato in maniera definitiva il rispetto da parte degli istituti bancari o postali dell'obbligo di operare la ritenuta, l'agevolazione può comunque essere riconosciuta.

IL DIRETTORE CENTRALE (firmato digitalmente)

Appendice 14
AGENZIA DELLE ENTRATE
Risposta a Interpello 182 del 11.06.2020

OGGETTO: Bonus facciate di cui all'articolo 1, commi da 219 a 223, della legge 27 dicembre 2019, n. 160- Interventi su edifici che si trovano in aree equipollenti alle zone territoriali A o B ai sensi del decreto ministeriale n. 1444 del 1968. - Attestazione dell'equipollenza.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'Istante, unitamente al sig. X e alle signore (Y e Z), fa presente che intende eseguire lavori di pulitura e tinteggiatura esterna sul fabbricato in proprietà e che intenderebbe fruire della detrazione prevista dall'articolo 1, comma 219, della legge n.160 del 2019, spettante nella misura del 90 per cento delle spese sostenute nell'anno 2020 per interventi di recupero e restauro delle facciate esterne degli edifici ubicati in zona A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.

Il quesito posto riguarda, in particolare, la possibilità di fruire della predetta detrazione anche qualora gli interventi in esame riguardino edifici ubicati in Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che la detrazione in esame spetta anche se gli interventi sopra richiamati riguardano edifici situati in Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici se la zona in cui è ubicato l'edificio stesso abbia le caratteristiche di cui ai punti A e B, del citato decreto n. 1444 del 1968, come, eventualmente, attestato da un ingegnere o architetto iscritto ai rispettivi Ordini professionali.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 1, commi da 219 a 223 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di Bilancio 2020), disciplina una detrazione dall'imposta lorda spettante per le spese sostenute per interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti (di seguito anche "bonus facciate").

In particolare, l'ambito di applicazione del "bonus facciate" è delineato al comma 219, del citato articolo 1, il quale stabilisce che «per 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 esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento». Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E, cui si rinvia per i necessari approfondimenti. Come chiarito nella citata circolare, sotto il profilo oggettivo, la detrazione spetta, tra l'altro, a condizione che gli edifici oggetto degli interventi siano ubicati in zona A o B ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Secondo quanto stabilito dall'articolo 2 del predetto decreto ministeriale n. 1444 del 1968, sono classificate «zone territoriali omogenee:

A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che Pagina 2 di 4 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;

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»

Tanto premesso, in merito al quesito posto dall'Istante - circa la possibilità di beneficiare della detrazione in esame nel caso di interventi effettuati su edifici ubicati in Comuni privi di strumenti urbanistici, ma ricadenti in territori aventi caratteristiche tali da rientrare nelle predette zone A o B individuate dal citato decreto ministeriale n. 1444 del 1968 - si fa presente che nella citata circolare n. 2/E del 2020 è stato precisato che la detrazione spetta anche qualora gli edifici si trovino in zone assimilabili alla predette zone A o B in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

Si è inteso, in tal modo, tener conto del fatto che il citato decreto n. 1444 del 1968 identifica, nell'ambito della competenza esclusiva statale, zone omogenee al fine di stabilire le dotazioni urbanistiche, i limiti di densità edilizia, di altezze e di distanze tra gli edifici da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ed è stato, pertanto, richiamato dal legislatore al solo fine di offrire un parametro di riferimento uniforme su tutto il territorio nazionale.

Tale decreto, tuttavia, pur essendo riferimento necessario per i Comuni, che in sede di redazione degli strumenti urbanistici devono applicare i predetti limiti di densità edilizia, di altezze e di distanze tra gli edifici, anche nei casi in cui intendano o debbano derogarli mediante gli strumenti di pianificazione, non impone alle amministrazioni locali di applicare nei propri territori la suddivisione in zone e la conseguente denominazione ivi prevista.

Per tali motivi, si è, dunque, ritenuto che, ai fini del "bonus facciate", gli edifici Pagina 3 di 4 devono trovarsi in aree che, indipendentemente dalla loro denominazione, siano riconducibili o comunque equipollenti alle zone territoriali A o B individuate dal citato decreto n. 1444 del 1968.

Nella citata circolare n. 2/E del 2020 è stato, inoltre, precisato che l'assimilazione della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento alle predette zone A o B deve risultare, ai fini del "bonus facciate", dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti. Tale assimilazione non può, dunque, essere attestata, come proposto dall'Istante, da un ingegnere o architetto iscritto ai rispettivi Ordini professionali.

Nel caso di specie, pertanto, l'Istante, potrà fruire della detrazione, nel rispetto delle ulteriori condizioni previste, che non sono oggetto della presente istanza di interpello, ottenendo una certificazione urbanistica dalla quale risulti l'equipollenza in questione.

IL DIRETTORE CENTRALE (firmato digitalmente)

Appendice 15
AGENZIA DELLE ENTRATE
Risposta a Interpello 294 del 01.09.2020

OGGETTO: Bonus facciate - Spese sostenute dai condomini astrattamente riconducibili a due fattispecie agevolabili (articolo 1, commi da 219 a 223, della legge 27 dicembre 2019, n. 160).

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

Il Condominio istante, nella persona dell'amministratore pro tempore rappresenta che nel predetto Condominio sono stati deliberati lavori per il restauro di tutte le facciate con installazione dell'isolamento a cappotto.

Alcuni condomini hanno intenzione di fruire del cd. "bonus facciate" mentre altri, per i medesimi interventi, del cd. "eco bonus" con la possibilità di cedere il credito corrispondente alla detrazione spettante.

Si chiede, pertanto, se sul medesimo intervento i condomini possano fruire di due differenti agevolazioni.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che una parte dei condomini possano fruire del bonus facciate e i restanti per l'eco bonus a condizione che le agevolazioni non si sommino tra loro, ma vengano tenute distinte.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 1, commi da 219 a 223 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di bilancio 2020), disciplina una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento delle spese documentate sostenute nell'anno 2020 per 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 2 aprile 1968, n. 1444 (cd "bonus facciate").

Le tipologie di interventi che danno diritto al bonus facciate, nonché la misura della detrazione spettante, sono individuate dai commi da 219 a 221 del citato articolo 1 della predetta legge di bilancio 2020; il comma 222 stabilisce, inoltre, le modalità di fruizione della detrazione mentre, per le modalità applicative, il comma 223 rinvia al regolamento recante norme di attuazione e procedure di controllo di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis del decreto del Presidente della Repubblica 23 dicembre 1986, n. 917 (TUIR).

Non essendo previsti, a differenza delle agevolazioni già presenti in materia, limiti massimi di spesa la detrazione, da ripartire in dieci quote annuali costanti di pari importo da detrarre nell'anno di sostenimento e in quelli successivi, può essere calcolata sull'intero ammontare dei costi sostenuti.

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

In particolare, il paragrafo 6 della suindicata circolare dedicato alla cumulabilità tra le agevolazioni in materia edilizia precisa che ai sensi del comma 221 sono ammessi al bonus facciate esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi,

mentre per gli interventi diversi da quelli appena menzionati restano applicabili le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia edilizia e di riqualificazione energetica.

Si tratta, in particolare, delle detrazioni spettanti per interventi di riqualificazione energetica degli edifici e di recupero del patrimonio edilizio, attualmente disciplinate rispettivamente dall'articolo 14 e dall'articolo 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.

In considerazione della possibile sovrapposizione degli ambiti oggettivi previsti dalle normative richiamate, il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese, di una sola delle predette agevolazioni, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla stessa. In altri termini, qualora si attuino interventi caratterizzati da requisiti tecnici che consentano di ricondurli astrattamente a due diverse fattispecie agevolabili il contribuente potrà applicare una sola agevolazione rispettando gli adempimenti previsti.

Pertanto, in merito al quesito posto dall'istante si ritiene che ogni condomino, per la parte di spesa a lui imputabile, può decidere se fruire del bonus facciate o della detrazione prevista per gli interventi di efficienza energetica prevista dall'art. 14 del citato decreto legge n. 63 del 2013, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri condomini.

Ciò a condizione, tuttavia, che gli interventi rispettino i relativi requisiti richiesti e che siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna agevolazione.

Nella comunicazione finalizzata all'elaborazione della dichiarazione precompilata l'amministratore di condominio dovrà indicare due distinte tipologie di interventi e, per ciascuno di questi, dovrà indicare le spese sostenute, i dati delle unità immobiliari interessate, i dati relativi ai condòmini a cui sono attribuite le spese per ciascun tipo di intervento, con le relative quote di spesa, specificando quali condòmini hanno esercitato l'opzione per la cessione del credito.

Si segnala, inoltre, che - se come rappresentato nell'istanza, la scelta di alcuni condomini di fruire della detrazione prevista per interventi di efficienza è funzionale alla possibilità, prevista per tali interventi, di poter cedere il credito corrispondente alla detrazione spettante - l'articolo 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020 n.77, stabilisce, tra l'altro, che i soggetti che sostengono spese per interventi di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui al citato articolo 1, commi 219 e 220, della legge n. 160 del 2019 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà, per questi ultimi di successiva cessione.

Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del predetto decreto, sono definite le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

IL DIRETTORE CENTRALE (firmato digitalmente)