

Il bonus facciate nell'interpretazione delle Entrate

Alcune risposte ad interPELLI di inizio novembre 2020 chiariscono particolari aspetti legati alla possibilità di accedere al bonus facciate (la detrazione pari al 90% delle spese sostenute nell'anno 2020 per interventi di recupero e restauro della facciata esterna di edifici esistenti ubicati nelle zone dei centri storici e nelle zone di completamento) anche nel caso di immobili patrimonio e di facciate solo parzialmente visibili dalla strada pubblica. Dal punto di vista della tipologia di lavori agevolabili, il bonus facciate è ammesso anche per le spese sostenute per l'isolamento dell'involucro esterno di un edificio, compreso quello dello sporto di gronda e per gli interventi eseguiti sulle altane veneziane. Viene anche chiarito che il bonus facciate può essere oggetto di cessione o sconto in fattura anche da parte di un soggetto forfetario.

Contributi a cura di
Elena Ferrari

AGEVOLAZIONI FISCALI

Bonus facciate: gli ultimi chiarimenti dell'Agenzia

Alcune risposte ad interpelli di inizio novembre 2020 chiariscono particolari aspetti legati alla possibilità di accedere al bonus facciate anche nel caso di immobili patrimonio e di facciate solo parzialmente visibili dalla strada pubblica. Dal punto di vista della tipologia di lavori agevolabili, il bonus facciate è ammesso anche per le spese sostenute per l'isolamento dell'involucro esterno di un edificio, compreso quello dello sporto di gronda e per gli interventi eseguiti sulle altane veneziane. Viene anche chiarito che il bonus facciate può essere oggetto di cessione o sconto in fattura anche da parte di un soggetto forfetario.

Elena Ferrari

Dottore commercialista

L'agevolazione

La legge di Bilancio per il 2020 (legge 160/2019, art. 1, commi 219-223) ha istituito il bonus facciate, una detrazione pari al 90% delle spese sostenute nell'anno 2020 per interventi di recupero e restauro della facciata esterna di edifici esistenti ubicati nelle zone dei centri storici e nelle zone di completamento.

Per effetto dell'art. 121 del D.L. 34/2020, anziché utilizzare la detrazione in dichiarazione, i contribuenti interessati al bonus facciate possono optare sia per la cessione a terzi del credito corrispondente alla detrazione sia per l'utilizzo diretto di tale detrazione in forma di sconto sul corrispettivo dovuto.

In linea generale, la detrazione è ammessa

a fronte del sostenimento di 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 spetta, pertanto, sia per interventi su fabbricati di carattere abitativo che su fabbricati di carattere strumentale, a condizione che tali fabbricati siano qualificabili come esistenti.

Sotto tale profilo, va accolta con interesse la risposta ad interpello n. 517 del 2 novembre 2020, secondo cui, visto che la norma agevolativa è volta ad incentivare gli interventi edilizi finalizzati a migliorare il decoro urbano e prescinde dalla classificazione degli immobili interessati, l'agevolazione è applicabile non solo agli immobili strumentali, ma anche agli immobili patrimonio di cui all'art. 90 del TUIR (immobili né strumentali né merce, ma che costituiscono un investimento

per l'impresa).

Inoltre, il bonus facciate è riconosciuto unicamente agli interventi eseguiti su edifici ubicati in zona A o B di cui al D.M. 1444 del 2 aprile 1968 o in zone a queste assimilabili sulla base della normativa regionale e dei regolamenti edilizi comunali.

A parere della circ. n. 2/E del 14 febbraio 2020, l'assimilazione a tali zone A o B della zona territoriale in cui ricade l'edificio oggetto di intervento deve quindi risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti.

In relazione all'ubicazione degli immobili agevolati (zone A o B di cui al D.M. 1444 del 2 aprile 1968), sono considerate:

- › zona A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono 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;
- › zona 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% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.

Si ricorda inoltre che la nuova 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 redditi di cui siano titolari.

Sono quindi ammessi al bonus facciate:

- › le persone fisiche (compresi gli esercenti arti e professioni) non titolari di reddito d'impresa;
- › gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale;
- › le società semplici;

- › le associazioni tra professionisti;
- › i soggetti che conseguono reddito d'impresa, sotto qualunque forma (persone fisiche, enti, società di persone e società di capitali).

Poiché si tratta di una detrazione dall'imposta lorda, tale detrazione non può essere utilizzata dai soggetti che possiedono redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposizione sostitutiva, quali i forfetari, se non possiedono altre forme di reddito che possano concorrere alla formazione del reddito complessivo. Tali soggetti possono, tuttavia, optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito d'imposta pari alla detrazione.

Con riguardo a tali tipologie di soggetti, infatti, la circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020, in materia di superbonus 110% ha chiarito che la possibilità di cedere tale detrazione o di richiedere lo sconto in fattura è riservata anche a questi soggetti, in quanto ai fini dell'opzione per la cessione del credito d'imposta o per lo sconto in fattura non rileva la circostanza che il reddito non concorra alla formazione della base imponibile o che l'imposta lorda sia assorbita da detrazioni o non sia dovuta.

Sulla scorta di tali elementi, e considerando anche che la possibilità di effettuare l'opzione è finalizzata ad incentivare gli interventi di cui all'art. 121, comma 2, del D.L. 34/2020, tra cui sono ricompresi, oltre agli interventi superbonus 110%, anche quelli agevolati ai fini del bonus facciate, la risposta ad interpello n. 543 del 12 novembre 2020 afferma che anche un forfetario possa ottenere lo sconto in fattura o cedere il credito corrispondente alla detrazione spettante per un intervento agevolabile ai fini superbonus e del bonus facciate.

Ai fini della detrazione, i soggetti beneficiari devono possedere o detenere l'immobile in base ad un titolo idoneo, al momento dell'avvio dei lavori o al momento del sosteni-

mento delle spese, se antecedente il predetto avvio.

Nella sostanza, 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. La mancanza di un titolo di detenzione dell'immobile risultante da un atto registrato, al momento dell'inizio dei lavori o al momento di sostenimento delle spese (se antecedente), preclude il diritto alla detrazione anche se si provvede alla successiva regolarizzazione.

Possono accedere alla detrazione anche i familiari del possessore o del detentore dell'immobile (coniuge, componente dell'unione civile, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo), nonché i conviventi di fatto, sempreché sostengano le spese per la realizzazione dei lavori.

Interventi agevolabili

In linea di principio, gli interventi per cui è possibile chiedere la detrazione:

- › devono essere finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna di edifici esistenti (ubicati in zona A o B di cui al D.M. 1444/1968);
- › devono essere realizzati esclusivamente sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi.

Più in particolare, la detrazione spetta per:

- › interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata;
- › interventi sulle strutture opache delle facciate influenti dal punto di vista ter-

mico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio;

- › interventi, inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura, su balconi, ornamenti o fregi.

La normativa in esame è finalizzata ad incentivare gli interventi edilizi volti a migliorare il decoro urbano e a conservare l'organismo edilizio, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo, in conformità allo strumento urbanistico generale e ai relativi piani attuativi, favorendo anche interventi di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici. Pertanto, 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) e in particolare sugli elementi della facciata che costituiscono esclusivamente la struttura opaca verticale.

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. Nella sostanza, restano 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.

In merito a tale aspetto, viene a rilievo la risposta ad interpello n. 522 del 4 novembre 2020 in occasione della quale è stata chiesta all'Agenzia la possibilità di accedere all'agevolazione anche nel caso di una palazzina residenziale appartenente ad un complesso residenziale composto da più palazzine che si affacciano su strade private interne e visibile solo parzialmente dalla strada pubblica perché nascosta dagli altri edifici e dalle murature di recinzione.

Sul punto l’Agenzia, pur specificando che la verifica di quali facciate siano visibili o meno dalla strada costituisce un accertamento di fatto che esula dalle competenze che può esercitare in sede di interpello, in linea di principio afferma che nel caso di specie sia ammesso accedere al bonus solo con riguardo agli interventi realizzati sulle facciate dell’edificio che costituiscono il perimetro esterno anche se visibili solo parzialmente dalla strada e non anche sulle pareti esterne opposte al punto di vista dalla strada pubblica non visibili neanche parzialmente da questa strada.

Gli interventi agevolabili comprendono:

- › il consolidamento, il ripristino, il miglioramento delle caratteristiche termiche, anche in assenza dell’impianto di riscaldamento, ed 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;
- › i 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. Sono invece escluse le spese sostenute per la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli.

In merito alle tipologie di interventi che possono accedere all’agevolazione, con la risposta ad interpello n. 520 del 3 novembre 2020, l’Agenzia è stata chiamata a pronunciarsi in ordine alla possibilità di fruire del bonus nel caso di un intervento di isolamento a cappotto su tutti i prospetti di un edificio, compreso lo sporto di gronda.

In tale occasione, l’Agenzia, ricordando che possono accedere al bonus anche le spese per la realizzazione dell’intervento di isolamento sull’involucro esterno visibile dell’edificio, ammette al beneficio, nel rispetto di tutte le condizioni previste, l’intervento di isolamento a cappotto e, alle stesse condizioni, anche l’isolamento dello sporto di gronda, in quanto elemento che insiste sulla parte opaca della facciata. In questo caso, possono essere agevolati anche i lavori aggiuntivi strettamente collegati con l’intervento e necessari per motivi tecnici, quali lo spostamento dei pluviali, la sostituzione dei davanzali, la sistemazione di prese e di punti luce esterni, lo smontaggio ed il rimontaggio delle tende solari o la loro sostituzione.

Da ultimo, merita una segnalazione la possibilità di agevolare ai fini del bonus facciate anche gli interventi di recupero degli elementi architettonici denominati “altane veneziane”, in quanto elementi assimilabili a balconi in aggetto alle facciate, cioè elementi architettonici aggiunti percepibili dal suolo pubblico che contribuiscono al decoro dell’edificio (cfr. risposta ad interpello n. 543 del 12 novembre 2020).

La detrazione

La detrazione è pari al 90% delle spese sostenute e rimaste a carico del contribuente, senza alcun limite di spesa o di detrazione e va ripartita in dieci quote annuali di pari importo nell’anno di sostenimento delle spese e nei nove successivi.

La detrazione può essere fatta valere sia ai fini IRPEF che ai fini 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 al 31 dicembre 2020.

Probabilmente l’agevolazione verrà prorogata al 2021.

LE ULTIME RISPOSTE A INTERPELLO DELLE ENTRATE SUL BONUS FACCIATE

Risposta n. 543, 12.11.2020	Artt. 119 e 121 del D.L. 34 del 19.5.2020 (decreto Rilancio) - Opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura da parte di contribuente in regime forfetario del cd. bonus facciate.
Risposta n. 522, 4.11.2020	Accesso al "bonus facciate" previsto dall'art. 1, commi da 219 a 224, della legge 160 del 27.12.2019, per facciate solo parzialmente visibili dalla strada pubblica.
Risposta n. 520, 3.11.2020	Bonus facciate - Intervento di isolamento termico dei prospetti dell'edificio e dello "sporto di gronda" - Art. 1, commi da 219 a 223 della legge 160 del 27.12.2019 (legge di Bilancio 2020).
Risposta n. 517, 2.11.2020	Art. 1, commi 219-224, della legge 160 del 27.12.2019. Detrazione per interventi di recupero o restauro della facciata degli edifici classificati come immobili patrimoniali.
