



Pordenone, li 19 febbraio 2020
Prot. n. 74 - ER/pm

A TUTTI GLI ASSOCIATI
Loro Sedi

Oggetto: **Bonus facciate: cosa prevede la nuova Legge di Bilancio 2020**

Cari Associati,

con la presente Vi informiamo che in data 1 gennaio 2020 è entrata in vigore la nuova Legge di Bilancio, con cui è stato introdotto il cosiddetto “*Bonus facciate*” (L. 160/2019, art. 1, commi da 219 a 223).

Considerata l'importanza dell'incentivo, intendiamo fornire le principali indicazioni di carattere operativo, anche alla luce dei recenti chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 2/E del 14 febbraio 2020.

IL BENEFICIO

Si tratta di una detrazione dall'imposta lorda, pari al 90% delle spese sostenute per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna di edifici, già esistenti, di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali ubicati in zona A e B ai sensi del DM 1444/1968, ossia in parti del territorio di carattere storico-artistico e di particolare pregio ambientale (zona A) nonché in parti del territorio totalmente o parzialmente edificate (zona B), o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

La detrazione è riconosciuta **senza un limite massimo di spesa**, purché adeguatamente documentata in modo che l'Amministrazione finanziaria possa verificarne la congruità in rapporto al valore degli interventi eseguiti.

La detrazione sarà riconosciuta in relazione alle **sole spese sostenute nel 2020** oppure, 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. Pertanto, ai fini dell'imputazione delle spese occorre fare riferimento:

- per le persone fisiche, compresi esercenti arti e professioni, e per gli enti non commerciali, al **criterio di cassa** e quindi alla data di effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio dei interventi;
- per le ditte individuali, per le società e per gli enti commerciali, al **criterio di competenza** e quindi alle spese da imputare al periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2020, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e dalla data dei pagamenti.

La detrazione va ripartita in **10 quote annuali** costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

SOGGETTI BENEFICIARI

Tutti i contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato, persone fisiche e imprese, senza distinzione, purché non possiedano esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva (ad es. a regime forfetario), che siano possessori dell'immobile in quanto proprietari o in forza di diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione, superficie) o detentori dell'immobile in virtù di un diritto personale di godimento (contratto di locazione, anche finanziaria, e comodato registrati).

Sono ammessi ad usufruire della detrazione anche i **familiari conviventi** (coniuge, componente dell'unione civile di cui alla L. 76/2016, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo), nonché i **conviventi di fatto** di cui alla L. 76/2016, qualora abbiano sostenuto le spese per la realizzazione dei lavori, il **promissario acquirente** in virtù di un contratto preliminare registrato nonché coloro che eseguano in proprio i lavori limitatamente alle spese di acquisto dei materiali.

INTERVENTI AMMESSI

Tutti gli interventi edilizi finalizzati al miglioramento del decoro urbano, effettuati sull'involucro esterno dell'edificio visibile dalla strada o da suolo ad uso pubblico, quindi sull'intero perimetro esterno.

Tali interventi comprendono, a titolo esemplificativo:

1. il consolidamento, il ripristino, il miglioramento delle **caratteristiche termiche** (quindi solo cappotto esterno);
2. il rinnovo degli elementi costitutivi della **facciata esterna dell'edificio**, costituenti esclusivamente la struttura opaca verticale, nonché la mera pulitura e tinteggiatura della superficie;
3. 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**;
4. i lavori riconducibili al decoro urbano quali quelli riferiti alle **grondaie**, ai **pluviali**, ai **parapetti**, ai **cornicioni**;
5. la sistemazione di tutte le **parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata** (ad es. cavi dei condizionatori o dell'antenna);
6. le **spese correlate**, dall'installazione dei ponteggi allo smaltimento dei materiali, dall'Iva all'imposta di bollo, dai diritti pagati per la richiesta di titoli abitativi edilizi alla tassa per l'occupazione del suolo pubblico.

Pertanto, sono esclusi gli interventi su cancelli, portoni, finestre, vetrate, infissi e grate, lastrici, terrazze e muri di cinta, per cui spetta la detrazione standard del 50% sulle ristrutturazioni.

Con riguardo, invece, agli interventi di cui al punto 1, si precisa che, qualora gli stessi interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, dovranno essere rispettati anche i requisiti minimi indicati nel DM 26

giugno 2015 e i valori limite di isolamento termico di cui al DM 26 gennaio 2010, cosa che, di fatto, si tradurrà in un incentivo ad avvalersi del diverso Ecobonus per la realizzazione del cappotto termico.

ADEMPIMENTI

Per avere la detrazione occorre effettuare il pagamento mediante bonifico bancario o postale, anche online, dal quale risulti:

- la causale del versamento;
- il codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale è effettuato il bonifico (ditta o professionista che ha effettuato i lavori).

È possibile utilizzare i bonifici già predisposti per la detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di quella per la riqualificazione energetica degli edifici (Ecobonus).

Su questi bonifici le banche, Poste Italiane spa e gli istituti di pagamento autorizzati applicano una ritenuta d'acconto dell'8%.

Solo i contribuenti titolari di reddito d'impresa non hanno l'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico, in quanto il momento dell'effettivo pagamento della spesa non assume alcuna rilevanza per la determinazione del reddito d'impresa.

Inoltre, per usufruire del beneficio fiscale il regolamento prevede che i contribuenti siano tenuti a:

- 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;
- comunicare preventivamente la data di inizio dei lavori all'azienda sanitaria locale territorialmente competente, mediante raccomandata, quando obbligatoria;
- conservare ed esibire a richiesta degli uffici la documentazione relativa agli interventi realizzati (ad es. le fatture comprovanti le spese effettivamente sostenute, la ricevuta del bonifico, le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia).

Certi di aver fatto cosa gradita, porgiamo cordiali saluti.

Dott. Massimo Giordano
DIRETTORE



Arch. Alberto Marchiori
PRESIDENTE

