L'AGENZIA INFORMA

aggiornamento **LUGLIO 2021**

BONUS FACCIATE

Agenzia Entrate

BONUS FACCIATE

(LUGLIO 2021)

1. INTRODUZIONE 2

2. L'AGEVOLAZIONE 3
   - In cosa consiste 3
   - A chi spetta 3
   - Come si utilizza 5
   - Le alternative alla detrazione: sconto in fattura o cessione del credito 5
   - Cumulabilità con altre agevolazioni 7

3. PER QUALI INTERVENTI 8
   - Le zone interessate e quelle escluse 8
   - Gli interventi agevolabili 9
   - Gli interventi di efficienza energetica 10
   - Quadro sintetico dei lavori agevolati 12

4. MODALITÀ DI PAGAMENTO E ALTRI ADEMPIMENTI 13
   - Persone fisiche non titolari di reddito d'impresa 13
   - Contribuenti titolari di reddito d'impresa 15
   - Interventi su parti comuni di edifici condominiali 15
   - Quadro sintetico dei principali adempimenti 17

5. PER SAPERNE DI PIÙ: NORMATIVA E PRASSI 19

1. INTRODUZIONE

Il "bonus facciate" è l'agevolazione fiscale introdotta dalla legge di bilancio 2020 per abbellire gli edifici delle nostre città. Consente di recuperare il **90%** dei costi sostenuti nel 2020 e 2021 senza un limite massimo di spesa e possono beneficiarne tutti.

Può essere usufruito, infatti, da inquilini e proprietari, residenti e non residenti nel territorio dello Stato, persone fisiche e imprese.

Per averne diritto è necessario realizzare interventi di recupero o restauro della facciata esterna di edifici esistenti, di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali.

Condizione importante è che gli immobili si trovino nelle **zone A e B** (indicate nel decreto ministeriale n. 1444/1968) o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

Sono agevolabili i lavori realizzati per il rinnovamento e il consolidamento della facciata esterna, inclusa la semplice pulitura e tinteggiatura, e gli interventi su balconi, ornamenti e fregi.

Beneficiano della detrazione anche i lavori sulle grondaie e i pluviali, su parapetti e cornici. Sono comprese anche 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.

In alternativa alla fruizione diretta della detrazione, è possibile optare per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi (cosiddetto sconto in fattura) o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

Questa guida intende fornire le indicazioni utili per richiedere correttamente il "bonus facciate", illustrando modalità e adempimenti. Per le altre agevolazioni sulla casa si rinvia alle apposite guide pubblicate sul sito internet dell'Agenzia delle entrate, nella sezione l'Agenzia informa.

2. L'AGEVOLAZIONE

In cosa consiste

L'agevolazione fiscale consiste in una detrazione dall'imposta lorda (Irpef o Ires) ed è concessa quando si eseguono interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, anche strumentali. Sono inclusi anche gli interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna.

Gli edifici devono trovarsi nelle zone A e B, come individuate dal decreto ministeriale n. 1444/1968, o in quelle a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

La detrazione è riconosciuta nella misura del **90%** delle spese documentate, sostenute negli anni **2020** e **2021**. L'agevolazione, infatti, è stata estesa dalla legge di bilancio 2021 (legge n. 178/2020) anche alle spese sostenute nel 2021. Per i soggetti con periodo d'imposta non coincidente con l'anno solare, è riconosciuta per le spese sostenute nel periodo d'imposta in corso alla data del 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2021.

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

A differenza di altre agevolazioni per interventi realizzati sugli immobili, per il "bonus facciate" non sono previsti limiti massimi di spesa né un limite massimo di detrazione.

A chi spetta

Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti residenti e non residenti, anche se titolari di reddito d'impresa, che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati e che possiedono a qualsiasi titolo l'immobile oggetto di intervento.

In particolare, sono ammessi all'agevolazione:

- 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 contribuenti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali).

La detrazione non può essere utilizzata da chi possiede esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o a imposta sostitutiva (per esempio, i titolari

esclusivamente di redditi derivanti dall'esercizio di attività d'impresa o di arti o professioni che aderiscono al regime forfettario), né dai contribuenti che non potrebbero usufruirne in quanto l'imposta lorda è assorbita da altre detrazioni o non è dovuta (come nel caso di chi rientra nella *no tax area*).

Tuttavia, questi contribuenti possono optare per le alternative alla fruizione diretta della detrazione (cessione del credito o contributo sotto forma di sconto).

Per usufruire dell'agevolazione, i beneficiari devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base a 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, o da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

In particolare, i contribuenti interessati devono:

- possedere l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento sull'immobile (usufrutto, uso, abitazione o superficie)
- detenere l'immobile in base a 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 detrazione non spetta, invece, a chi è sprovvisto di un titolo di detenzione dell'immobile regolarmente registrato al momento dell'inizio dei lavori o al momento di sostenimento delle spese se antecedente, anche se provvede alla successiva regolarizzazione.

Sono inoltre ammessi a fruire della detrazione, purché sostengano le spese per la realizzazione degli interventi, anche:

- i familiari conviventi con il possessore o detentore dell'immobile (coniuge, componente dell'unione civile, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado)
- i conviventi di fatto, ai sensi della legge n. 76/2016.

Per questi contribuenti la detrazione spetta a condizione che:

- la convivenza sussista 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 quando gli interventi sono effettuati su immobili che non sono a disposizione (in quanto locati o concessi in comodato) o su quelli che non appartengono all'ambito "privatistico", come gli immobili strumentali all'attività d'impresa, arte o professione.

Nel caso in cui venga stipulato un contratto preliminare di vendita (compromesso), l'acquirente ha diritto all'agevolazione se è stato immesso nel possesso dell'immobile.

Può richiedere la detrazione anche chi esegue in proprio i lavori sull'immobile, limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati.

ATTENZIONE
Le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, e gli enti non commerciali, per un intervento iniziato a febbraio 2021, con pagamenti effettuati sia nel 2021 che nel 2022, possono beneficiare del "bonus facciate" solo con riferimento alle spese sostenute nel 2021.

Le imprese individuali, le società e gli enti commerciali devono far riferimento alle spese da imputare al periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2021, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti.

Per le spese relative a interventi sulle parti comuni degli edifici, rileva, ai fini dell'imputazione al periodo d'imposta, la **data del bonifico** effettuato dal condominio, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino.
Per esempio, nel caso di bonifico eseguito dal condominio nel 2022, le rate versate dal condomino nel 2021, non danno diritto al "bonus facciate".
Invece, nel caso di bonifico effettuato dal condominio nel 2021, le rate versate dal condomino nel 2020, nel 2021 o nel 2022 (prima della presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al 2021) danno diritto al bonus.

Come si utilizza

La detrazione va ripartita in 10 quote annuali di pari importo, da far valere nella dichiarazione relativa al periodo d'imposta in cui sono state sostenute le spese 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 dei periodi successivi o chiesto a rimborso.

Le alternative alla detrazione: sconto in fattura o cessione del credito

Chi ha diritto a usufruire del "bonus facciate" può optare per due scelte alternative all'utilizzo diretto della detrazione:

- un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto al fornitore che ha effettuato gli interventi (il cosiddetto sconto in fattura)
- la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

La possibilità di optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura riguarda tutti i potenziali beneficiari della detrazione, compresi coloro che, in concreto, non potrebbero fruirne in quanto non sono tenuti al versamento dell'imposta.

La scelta per la cessione del credito o lo sconto in fattura deve essere comunicata all'Agenzia delle entrate.

La comunicazione va inviata solo in via telematica, utilizzando il modello allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia dell'8 agosto 2020, modificato con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia del 12 ottobre 2020. Le istruzioni per la compilazione del modello sono state aggiornate con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia del 20 luglio 2021.
La comunicazione deve essere inviata entro il **16 marzo** dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione.

La comunicazione della cessione del credito, relativa alle rate di detrazione non fruite, deve essere inviata entro il 16 marzo dell'anno di scadenza del termine ordinario di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima rata ceduta non utilizzata in detrazione.

LO SCONTO IN FATTURA

Si tratta di un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato l'intervento agevolato.

È pari alla detrazione dall'imposta lorda spettante per gli interventi di recupero o restauro della facciata di edifici esistenti e può arrivare fino a un importo massimo pari al corrispettivo dovuto.

Lo sconto in fattura può essere anche di importo inferiore rispetto al valore nominale della detrazione fiscale.

Il fornitore, a sua volta, recupera il contributo anticipato come credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, e lo può cedere ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari.

LA CESSIONE DEL CREDITO

Chi usufruisce del "bonus facciate" ha anche la possibilità di cedere direttamente il credito d'imposta, corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti, che hanno la facoltà di effettuare successive cessioni.

La cessione può essere disposta in favore di:

- fornitori di beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi
- altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti)
- istituti di credito e intermediari finanziari.

Se più soggetti sostengono spese per interventi realizzati sullo stesso immobile di cui sono possessori, ciascuno può decidere se usufruire direttamente della detrazione o esercitare le opzioni previste, indipendentemente dalla scelta fatta dagli altri. Per esempio, nel caso di interventi sulle parti comuni degli edifici non è necessario che tutto il condominio scelga lo sconto in fattura o la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante: alcuni condòmini possono scegliere di beneficiare della detrazione e altri dello sconto in fattura o della cessione del credito.

ATTENZIONE
Il condomino può cedere l'intera detrazione calcolata, alternativamente:

- sulla base della spesa approvata dalla delibera dell'assemblea per l'esecuzione dei lavori, per la quota a lui imputabile
- sulla base delle spese sostenute nel periodo d'imposta dal condominio, anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori, per la quota a lui imputabile.

Cumulabilità con altre agevolazioni

Gli interventi ammessi al "bonus facciate" possono rientrare anche tra quelli di riqualificazione energetica riguardanti l'involucro (già agevolabili secondo le disposizioni contenute nell'articolo 14 del decreto legge n. 63/2013) o tra quelli di recupero del patrimonio edilizio (richiamati all'articolo 16 dello stesso decreto).

In considerazione della possibile sovrapposizione, il contribuente può avvalersi, per le stesse spese, di una sola detrazione, rispettando gli adempimenti specificamente previsti per l'agevolazione scelta.

Nel caso in cui si effettuino interventi riconducibili a differenti fattispecie agevolabili (per esempio, si realizzino 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, ammessi al cosiddetto "ecobonus", il contribuente potrà usufruire di entrambe le agevolazioni a condizione che:

- siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai due diversi interventi
- siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.

Infine, il "bonus facciate" non è cumulabile con la detrazione spettante ai contribuenti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro dei beni soggetti al regime vincolistico (prevista nell'articolo 15, comma 1, lett. g del Tuir).

3. PER QUALI INTERVENTI

Il "bonus facciate" è ammesso per le spese relative a interventi finalizzati al **recupero** o **restauro** della **facciata esterna** di edifici esistenti, parti di essi, o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali all'attività d'impresa, arte o professione.

Non spetta, invece, per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile o realizzati mediante demolizione e ricostruzione, compresi quelli con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" (articolo 3, comma, 1, lett. d del Dpr n. 380/2001).

Le zone interessate e quelle escluse

Per avere diritto al bonus è necessario che gli edifici siano ubicati nelle zone **A** o **B** (indicate nel decreto del ministro dei Lavori pubblici n. 1444 del 1968) o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.
L'assimilazione alle zone A o B della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento deve risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti. Non è sufficiente un'attestazione da parte di ingegneri o architetti iscritti ai rispettivi Ordini professionali.

Zona A:
comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Zona B:
include le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. In particolare, 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 a 1,5 mc/mq.

Sono **esclusi** dal "bonus facciate" tutti gli interventi realizzati su edifici che si trovano nelle zone C, D, E ed F.

Zona C: include le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino non edificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità previsti alla lettera B)

Zona D: comprende le parti del territorio destinate ai nuovi insediamenti per impianti industriali o a essi assimilati.

Zona E: sono le parti del territorio destinate a usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richiede insediamenti da considerare come zone C.

Zona F: include le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Se l'immobile si trova in parte in "*zona di completamento B3*" e per la restante superficie in "*zona attività terziarie*", il bonus spetta sull'intero immobile se il contribuente dispone di una certificazione urbanistica dalla quale risulti l'equipollenza della "*zona attività terziarie*" alla "zona B". In caso contrario, spetta limitatamente alla porzione delle spese riferibili alla parte dell'edificio insistente sulla "*zona di completamento B3*".

Gli interventi agevolabili

Sono ammessi al beneficio gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna.
In particolare, la detrazione spetta per gli interventi:

- di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata
- su balconi, ornamenti o fregi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura
- sulle strutture opache verticali della facciata influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio.

L'agevolazione riguarda, in pratica, tutti i lavori effettuati sull'involucro esterno visibile dell'edificio, cioè sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno).

Il bonus spetta, per esempio per gli interventi realizzati:

- sulle facciate laterali di un edificio, se le stesse sono almeno parzialmente visibili dalla strada pubblica o da suolo ad uso pubblico
- su due pareti laterali di un edificio, visibili dalla strada pubblica, e su quella posteriore dell'edificio, costituente lato del perimetro esterno dell'edificio, a condizione che la parte del perimetro esterno dell'edificio, oggetto dell'intervento, sia visibile anche parzialmente dalla strada pubblica
- sulla facciata interna dell'edificio, se la stessa è parzialmente visibile dalla strada pubblica o da suolo ad uso pubblico
- sulla facciata visibile dal chiostro, che risulti di uso pubblico, sulla base di un'apposita convenzione con l'Amministrazione comunale.

Il bonus non spetta, invece, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, se non visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

Per esempio, non spetta per gli interventi realizzati sull'involucro esterno di un immobile che si trova al termine di una strada privata, circondato da uno spazio interno, ovvero in una posizione di dubbia visibilità dalla strada pubblica o dal suolo pubblico.

Tra le opere agevolabili rientrano, 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, che costituiscono esclusivamente la struttura opaca verticale, nonché la sola pulitura e tinteggiatura della superficie

- il consolidamento, il ripristino, compresa la sola pulitura e tinteggiatura della superficie, o il rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, 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.

ATTENZIONE
Sono escluse le spese per:
- gli interventi sulle strutture opache orizzontali o inclinate dell'involucro edilizio quali, per esempio, coperture (lastrici solari, tetti) e pavimenti
- gli interventi sulle superficie confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico
- la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli
- la riverniciatura degli scuri e delle persiane
- gli interventi effettuati sulle mura di cinta dell'edificio.

È possibile portare in detrazione anche:
- le spese per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse, richieste dal tipo di lavori (per esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, il rilascio dell'attestato di prestazione energetica)
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (per esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'Iva, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta di titoli abitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico).

Gli interventi di efficienza energetica

I lavori di rifacimento della facciata, non di sola pulitura o tinteggiatura esterna, che influiscono anche dal punto di vista termico o interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono soddisfare specifici requisiti per essere ammessi al bonus:

- i "**requisiti minimi**" previsti in materia di prestazioni energetiche degli edifici e delle unità immobiliari dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico del 26 giugno 2015
- i valori limite di trasmittanza termica stabiliti
  - dal Dm 11 marzo 2008 (tabella 2 dell'allegato B), aggiornato dal Dm 26 gennaio 2010, **per gli interventi con data di inizio lavori antecedente al 6 ottobre 2020**
  - dal Dm 6 agosto 2020 (tabella 1 dell'Allegato E), **per gli interventi con data di inizio lavori a partire dal 6 ottobre 2020**.

ATTENZIONE
Il calcolo della percentuale, prevista nella misura del 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, va effettuato tenendo conto del totale della superficie complessiva disperdente. In sostanza, l'intervento deve interessare l'intonaco per oltre il 10% della superficie lorda complessiva disperdente (pareti verticali, pavimenti, tetti, infissi) confinante con l'esterno, vani freddi o terreno.

Nel caso in cui parti della facciata siano rivestite in piastrelle o altri materiali, che non rendono possibili interventi influenti dal punto di vista termico - se non mutando completamente l'aspetto dell'edificio - la verifica sul superamento del limite del 10% va fatta eseguendo il rapporto tra la restante superficie della facciata interessata dall'intervento e la superficie totale lorda complessiva della superficie disperdente.

I Dm 26 giugno 2015 ("Requisiti minimi"), 11 marzo 2008 e 6 agosto 2020 ("Requisiti ecobonus") non si applicano agli interventi effettuati su immobili di notevole interesse pubblico (cioè quelli ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'art. 136, comma 1, lett. b e c, del Codice dei beni culturali e del paesaggio) – soltanto nel caso in cui, previo giudizio dell'autorità competente al rilascio dell'autorizzazione ai sensi del predetto Codice, il rispetto delle relative prescrizioni implichi un'alterazione sostanziale del loro carattere o aspetto sotto il profilo storico, artistico e paesaggistico.

Per gli interventi di efficienza energetica sulla facciata, ai fini delle verifiche e dei controlli, si applicano le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti in materia di detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici (il cosiddetto "ecobonus").

Quadro sintetico dei lavori agevolati

INTERVENTI DI RECUPERO O RESTAURO DELLA FACCIATA ESTERNA DEGLI EDIFICI

PULITURA E TINTEGGIATURA ESTERNA SU STRUTTURE OPACHE DELLA FACCIATA

INTERVENTI SU BALCONI, ORNAMENTI E FREGI
(INCLUSI QUELLI DI SOLA PULITURA O TINTEGGIATURA)

INTERVENTI SULLE STRUTTURE OPACHE DELLA FACCIATA COMPLESSIVA DELL'EDIFICIO
influenti dal punto di vista termico o che interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio

ALTRI INTERVENTI PER IL DECORO URBANO

- grondaie
- pluviali
- parapetti
- cornicioni

SOLO SE VISIBILI DALLA STRADA O DA SUOLO AD USO PUBBLICO, SUPERFICI CONFINANTI CON

- chiostrine
- cavedi
- cortili
- spazi interni
- smaltimento materiale
- cornicioni

SPESE CORRELATE AGLI INTERVENTI AGEVOLABILI

- acquisto materiali
- progettazione e altre prestazioni professionali connesse (per esempio, perizie e sopralluoghi e rilascio dell'attestazione di prestazione energetica)
- installazione ponteggi
- smaltimento materiale
- Iva
- imposta di bollo
- diritti pagati per la richiesta di titoli abitativi edilizi
- tassa per l'occupazione del suolo pubblico

4. MODALITÀ DI PAGAMENTO E ALTRI ADEMPIMENTI

Persone fisiche non titolari di reddito d'impresa

PAGAMENTI

Per avere la detrazione del **90%** occorre effettuare il pagamento mediante bonifico bancario o postale (anche "on line") 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).

ATTENZIONE

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"), indicando come causale, se possibile, gli estremi della legge n. 160/2019.

Sono validi anche i bonifici effettuati tramite conti aperti presso gli "istituti di pagamento", cioè le imprese, diverse dalle banche, autorizzate dalla Banca d'Italia a prestare servizi di pagamento.

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

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

ALTRI ADEMPIMENTI

Per tutti gli altri adempimenti bisogna far riferimento alle disposizioni del regolamento riportato dal decreto del Ministro delle Finanze n. 41/1998.

In particolare, per usufruire del beneficio fiscale il regolamento prevede che i contribuenti sono 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

Questo adempimento non è richiesto per gli interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio

- comunicare preventivamente la data di inizio dei lavori all'azienda sanitaria locale territorialmente competente, mediante raccomandata, quando obbligatoria, secondo le disposizioni in vigore sulla sicurezza dei cantieri

- conservare ed esibire a richiesta degli uffici la documentazione relativa agli interventi realizzati
  - le fatture comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi
  - la ricevuta del bonifico attraverso cui è stato effettuato il pagamento
  - le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare o, nel caso in cui la normativa edilizia non preveda alcun titolo abilitativo, una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili

- conservare, inoltre
  - la copia della domanda di accatastamento, per gli immobili non ancora censiti
  - le ricevute di pagamento dei tributi locali sugli immobili, se dovuti
  - la copia della delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori, per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali, e la tabella millesimale di ripartizione delle spese
  - la dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori, nel caso in cui gli stessi siano effettuati dal detentore dell'immobile, diverso dai familiari conviventi.

Solo per gli interventi di efficienza energetica (quelli influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio), in aggiunta agli adempimenti sopra elencati, i contribuenti sono tenuti ad acquisire e conservare:

- la stampa originale della "**scheda descrittiva dell'intervento**", riportante il codice CPID assegnato dal sito ENEA, firmata dal soggetto beneficiario e da un tecnico abilitato.

  Nella scheda devono essere indicati
  - i dati identificativi dell'edificio e di chi ha sostenuto le spese
  - la tipologia di intervento effettuato
  - 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.

Questa scheda descrittiva deve essere inviata all'ENEA entro 90 giorni dalla fine dei lavori.

- l'**asseverazione**, con la quale un tecnico abilitato certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti per ciascuno di essi.

> Per tecnici abilitati si intendono i soggetti abilitati alla progettazione di edifici e impianti nell'ambito delle competenze ad essi attribuite dalla legislazione vigente, iscritti ai rispettivi ordini e collegi professionali.
>
> L'asseverazione redatta dal tecnico abilitato può essere sostituita con quella resa dal direttore dei lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate.

- la copia dell'**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

- la copia della **relazione tecnica** necessaria ai sensi dell'art. 8, comma 1, del decreto legislativo n. 192/2005, o il provvedimento regionale equivalente

- le **schede tecniche dei materiali e dei componenti edilizi impiegati** e, se prevista, marcatura CE con relative dichiarazioni di prestazione (DoP)

- la stampa della **e-mail inviata dall'ENEA** contenente il codice CPID, che costituisce garanzia che la documentazione è stata trasmessa.

ATTENZIONE
È consentito usufruire del "bonus facciate" solo se vengono effettuati tutti gli adempimenti sopra riportati.

Contribuenti titolari di reddito d'impresa

Gli stessi adempimenti previsti per le persone fisiche non titolari di reddito d'impresa devono essere osservati dai contribuenti titolari di reddito d'impresa che vogliono avvalersi del "bonus facciate".

Tuttavia, essi 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.

Interventi su parti comuni di edifici condominiali

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio in condominio, gli adempimenti necessari per poter usufruire del "bonus facciate" possono essere

effettuati da uno dei condòmini, a tal fine delegato, o dall'amministratore del condominio.

Questi, nella generalità dei casi, provvede a indicare i dati del fabbricato in dichiarazione e agli altri adempimenti, come avviene per le detrazioni spettanti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio o di efficienza energetica sulle parti comuni.

Anche per il "bonus facciate" l'amministratore rilascia, in caso di effettivo pagamento delle spese da parte del condomino, una certificazione delle somme corrisposte e attesta di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge.

Infine, l'amministratore deve conservare la documentazione originale, per esibirla eventualmente agli uffici che la richiedono.

Quadro sintetico dei principali adempimenti

PAGAMENTI
PERSONE FISICHE NON TITOLARI DI REDDITO DI IMPRESA: bonifico bancario, postale o tramite conto aperto presso un istituto di pagamento
TITOLARI DI REDDITO DI IMPRESA: non sono tenuti al pagamento con bonifico

COSA CONSERVARE

- fatture
- ricevuta del bonifico
- abilitazioni amministrative richieste o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà con indicazione della data di inizio lavori
- domanda di accatastamento, per immobili non censiti
- ricevute di pagamento dei tributi locali sugli immobili, se dovuti
- delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e tabella millesimale, per gli interventi condominiali
- consenso ai lavori, per gli interventi fatti da chi detiene l'immobile

Per interventi di efficienza energetica, anche:

- stampa originale della "scheda descrittiva dell'intervento"
- asseverazione di un tecnico abilitato
- attestato di prestazione energetica (APE)
- copia della relazione tecnica
- schede tecniche dei materiali e componenti edilizi impiegati (e marcatura CE)
- stampa della e-mail inviata dall'ENEA contenente il codice CPID

COSA COMUNICARE ALL'ENEA (solo per interventi di efficienza energetica)

SCHEDA DESCRITTIVA degli interventi realizzati, contenente:

- dati di chi sostiene le spese
- tipo di intervento
- dati dell'edificio
- risparmio annuo di energia conseguito
- costo dell'intervento
- importo utilizzato per il calcolo della detrazione

ALTRI ADEMPIMENTI
• presentare comunicazione preventiva all'Asl di competenza, se prevista dalla normativa sulla sicurezza dei cantieri • riportare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali dell'immobile e, per i lavori effettuati dal detentore (ad esclusione di quelli di efficienza energetica), gli estremi di registrazione dell'atto • in caso di scelta per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, trasmettere all'Agenzia delle entrate, per via telematica, il modello allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia dell'8 agosto 2020, modificato con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia del 12 ottobre 2020. Le istruzioni per la compilazione del modello sono state aggiornate con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia del 20 luglio 2021

5. PER SAPERNE DI PIÙ: NORMATIVA E PRASSI

Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 - art. 1 commi 219-224 (legge di bilancio 2020, istitutiva dell'agevolazione)

Decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 1444 del 2 aprile 1968, (edifici esistenti ubicati in zona A o B)

Decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2015 (requisiti che gli interventi devono soddisfare)

Decreto del Ministro dello sviluppo economico dell'11 marzo 2008 (requisiti sui valori di trasmittanza termica)

Decreto del Ministro delle finanze n. 41 del 18 febbraio 1998 (regolamento per la corretta fruizione dell'agevolazione)

Decreto legge n. 63 del 4 giugno 2013 - articolo 14, commi 3-*bis* e 3-*ter* (verifiche e controlli)

Dl n. 34/2020 - art. 121 (opzione per la cessione o per lo sconto in luogo delle detrazioni)

Legge n. 178 del 30 dicembre 2020 - art. 1 comma 59 (legge di bilancio 2021, proroga dell'agevolazione)

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate dell'8 agosto 2020 (modalità di esercizio dell'opzione per la cessione o per lo sconto)

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 12 ottobre 2020 (modifiche al modello per la comunicazione dell'opzione per la cessione o per lo sconto)

Provvedimento del 22 febbraio 2021 (proroga del termine, relativamente alle spese sostenute nel 2020, per l'invio delle comunicazioni delle opzioni per la cessione del credito o per lo sconto in fattura)

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 20 luglio 2021 (modifiche alle istruzioni per la compilazione del modello per la comunicazione dell'opzione per la cessione o per lo sconto)

Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 2 del 14 febbraio 2020 (primi chiarimenti sulla detrazione)

Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 24 dell'8 agosto 2020 - paragrafo 7 (alternative alla detrazione)

Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 7 del 25 giugno 2021 (paragrafo "Interventi finalizzati al recupero o al restauro delle facciate degli edifici esistenti - Bonus facciate")

I documenti di normativa e di prassi indicati sono reperibili attraverso il servizio curato dal CERDEF (Centro di Ricerche e Documentazione Economica e Finanziaria), presente sul sito del Dipartimento delle Finanze

L'AGENZIA INFORMA

PUBBLICAZIONE A CURA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE
SEZIONE PUBBLICAZIONI ON LINE DELL'UFFICIO COMUNICAZIONE E STAMPA

Capo Ufficio: ***Sergio Mazzei***
Capo Sezione: ***Cristiana Carta***

Coordinamento editoriale: ***Paolo Calderone, Giovanni Maria Liprandi***
Progetto grafico: ***Stazione grafica - Claudia Iraso***

*In collaborazione con l'**Ufficio consulenze imposte dirette della Divisione Contribuenti***

Segui l'Agenzia su:

FiscoOggi RIVISTA TELEMATICA