

# Bonus Facciate



**Aggiornato a Marzo 2020**

*A cura di Fiscalità Edilizia, con la collaborazione di Legislazione Mercato Privato e Tecnologie e Qualità.*

**Sommario**

<i>Cos'è il Bonus Facciate?</i> .....	2
<i>Qual è la norma di riferimento?</i> .....	2
<i>Chi sono i beneficiari del Bonus Facciate?</i> .....	3
<i>Quali immobili sono interessati?</i> .....	4
<i>Quali sono gli interventi agevolati?</i> .....	6
<i>Come regolarsi se l'intervento ha un impatto dal punto di vista energetico?</i> .....	8
<i>I requisiti minimi per le prestazioni energetiche devono essere rispettati anche per gli interventi sugli immobili di valore nei centri storici?</i> .....	9
<i>Come si usufruisce della detrazione?</i> .....	10
<i>Se i lavori sulle facciate hanno un'incidenza dal punto di vista termico è possibile usufruire sia del Bonus Facciate che dell'Ecobonus?</i> .....	12
<i>Interventi condominiali: quali maggioranze per i lavori sulle facciate?</i> .....	14
<i>Allegato Normativo</i> .....	15

### **Cos'è il Bonus Facciate?**

È una detrazione d'imposta lorda (IRPEF/IRES) che consente di detrarre il 90% delle spese sostenute per interventi di recupero o restauro eseguiti sulle strutture opache, sui balconi o sugli ornamenti e fregi delle facciate esterne degli edifici.

Il *Bonus Facciate* è stato introdotto dalla legge di Bilancio 2020<sup>1</sup> e va quindi ad aggiungersi, ad oggi solo per l'anno 2020, alle detrazioni già esistenti "per la riqualificazione edilizia": l'Ecobonus (per il risparmio energetico), il Sismabonus (per la messa in sicurezza sismica), e il Bonus Edilizia (per le ristrutturazioni edilizie).

Il *Bonus Facciate* vale esclusivamente per l'anno 2020, dunque consente di portare in detrazione il 90% delle spese sostenute – dal 1 gennaio al 31 dicembre 2020 – per interventi, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati nelle zone A o B come individuate dal DM n.1444/68 o in quelle assimilabili in base alla normativa regionale o ai regolamenti comunali.

Va segnalato che questa detrazione, diversamente dalle altre agevolazioni esistenti (Bonus Ristrutturazioni, Ecobonus e Sismabonus), non prevede un limite di spesa agevolata.

### **Qual è la norma di riferimento?**

Il *Bonus Facciate* è stato introdotto dalla Legge 160/2019 (cd. Legge di Bilancio 2020) in particolare dai commi che vanno dal 219 al 223.

#### **Estratto dalla Legge di Bilancio 2020**

« (...) **219.** 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.

**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.

**221.** Ferme restando le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia edilizia e di riqualificazione energetica, sono ammessi al beneficio di cui ai commi da 219 a 224 esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi.

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

**223.** Si applicano le disposizioni del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 18 febbraio 1998, n. 41. (...).

<sup>1</sup> Cfr. Legge 160/2019 (art. 1, commi 219-223).

## Chi sono i beneficiari del Bonus Facciate?

La Circolare n.2/E/2020 ha chiarito, come già anticipato dall'ANCE<sup>2</sup>, che possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti, a prescindere dal reddito che producono, con riferimento a qualsiasi categoria di edificio esistente, compresi gli edifici strumentali.

Beneficiari della detrazione sono le persone fisiche, gli enti pubblici e privati commerciali e non, le società semplici, le associazioni tra professionisti, le società di persone e le società di capitali che devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo<sup>3</sup>, al momento dell'avvio dei lavori (risultante dai titoli urbanistici abilitativi) o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio.

Hanno, inoltre, diritto al *Bonus Facciate*, purché sostengano effettivamente le spese e queste siano documentate sulle fatture e sui bonifici:

- il familiare convivente del proprietario o del detentore dell'edificio oggetto dell'intervento (coniuge, parenti entro il terzo grado o affini entro il secondo grado), purché la convivenza sussista al momento dell'inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se precedente;
- il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge;
- il componente dell'unione civile;
- il convivente more uxorio, non proprietario dell'edificio né titolare di un contratto di comodato.

### Bonus facciate

**BONUS FACCIATE -90%**

**LEGGI DI BILANCIO 2020-L.160/2019:  
Introduzione del «bonus facciate»**

**SOGGETTI AMMESSI**  
Tutti i contribuenti residenti e non in Italia, che sostengono le spese per gli interventi, a prescindere dalla tipologia di reddito e che posseggono l'immobile in base ad un titolo idoneo (proprietà, diritti reali, locazione, comodato):

- Persone fisiche
- Società di capitali e società di persone
- Imprenditori individuali
- Esercenti arti e professioni
- Associazioni tra professionisti
- Enti pubblici e privati, sia commerciali che non

**AMMESSI anche:**

- Familiari del possessore o del detentore dell'immobile (art.5, co.5, TUIR)
- Conviventi di fatto (legge 76/2016)
- Promissario acquirente immesso in possesso
- Chi esegue in proprio i lavori (solo per i materiali)

**NO soggetti con reddito assoggettato a tassazione separata o imposta sostitutiva (es. «forfettari»)**

**CM 2/E del 14.02.2020**

<sup>2</sup> Cfr. sul punto ANCE "Bonus Facciate: il punto dell'ANCE" - ID N. 38495 del 12 febbraio 2020 e di seguito "Bonus Facciate: Prime indicazioni dell'Agenzia delle Entrate" - ID N. 38555 del 17 febbraio 2020.

<sup>3</sup> I contribuenti devono essere proprietari, nudi proprietari o titolari di altro diritto di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie), oppure detenere l'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, di comodato, registrato, ed avere il consenso del proprietario ai lavori.


### **Quali immobili sono interessati?**


Usufruiscono del *Bonus Facciate* gli edifici che sono ubicati nelle zone classificate dagli strumenti urbanistici come A o B ai sensi del Decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 o "in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali", come risultanti dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti territoriali competenti.

Gli interventi devono essere realizzati su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o su unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali.

Non sono agevolati gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile, né quelli realizzati mediante demolizione e ricostruzione, anche se con la stessa volumetria dell'edificio preesistente che siano inquadrabili nella categoria "ristrutturazione edilizia" (ai sensi dell'art.3, co.1, lett. d) del DPR 380/2001.

Le Zone A e B ai sensi dell'articolo 2 del DM sopra citato riguardano rispettivamente le parti del territorio:

**Zona A**  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**  totalmente o parzialmente edificate, considerando per quest'ultime le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona (1/8 di superficie edificata) e nelle quali la densità territoriale è superiore a 1,5 mc/mq.

Il bonus è fruibile sia per lavori effettuati sui condomini che per lavori effettuati su immobili composti da una sola unità, sempre che siano siti nelle zone A e B.

Si evidenzia che gli strumenti urbanistici di alcuni Comuni, in attuazione anche di specifiche normative regionali, possono avere adottato dei criteri di classificazione del territorio diversi da quelli come definiti nel DM 1444/1968. Sul punto la CM 2/E/2020 ha chiarito 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".

Si evidenzia altresì che, successivamente alla pubblicazione della Circolare dell'Agenzia delle entrate n.2/E/2020, l'Ufficio di gabinetto del Ministero dei beni culturali con lettera del 19 febbraio scorso indirizzata alla Presidenza del Consiglio dei Ministri, all'Agenzia delle Entrate e ad alcuni comuni della regione Piemonte, ha specificato che:

- per usufruire del beneficio fiscale, occorre semplicemente che gli edifici si trovino in aree che, indipendentemente dalla loro denominazione, siano riconducibili o comunque equipollenti a quelle A o B descritte dal DM 1444/1968: una informazione ricavabile dagli strumenti di pianificazione;
- nella maggior parte dei centri abitati, dunque, per i cittadini non sarà necessario rivolgersi all'amministrazione locale per sapere in quale zona si trova un immobile, potendosi ricavare agevolmente tali informazioni dagli strumenti urbanistici ed edilizi comunali;
- la certificazione dell'assimilazione alle zone A o B dell'area nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento – che la guida dell'Agenzia delle Entrate richiede sia rilasciata dagli enti competenti – andrebbe riferita ai soli casi limitati, in cui un comune mai ha adottato un qualsiasi atto che abbia implicato l'applicazione del DM 1444/1968 nel proprio territorio.

Pertanto, a seguito delle indicazioni del Ministero dei beni culturali, si dovrebbero ritenere superate le indicazioni della circolare dell'Agenzia delle entrate circa la necessità di ottenere dall'ente locale la certificazione urbanistica dell'assimilazione alle zone A o B del DM 1444/1968 della zona nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento.

Tale certificazione urbanistica – diversa dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del Dpr 380/2001 e non regolata a livello legislativo – sembrerebbe dunque essere limitata verosimilmente ai pochi casi di comuni ancora dotati di piani regolatori anteriori al 1968 ovvero di programmi di fabbricazione. In tutti gli altri casi dovrebbe essere sufficiente dotarsi di estratti o copie delle tavole del piano urbanistico comunale, prelevandole eventualmente dal sito internet dell'ente locale competente. Si ricorda, infatti, che in base al D.lgs. 33/2013, i comuni hanno l'obbligo di pubblicare sui propri siti istituzionali gli strumenti di pianificazione urbanistica.

I lavori sono qualificabili, in quanto manutenzione ordinaria, come edilizia libera (verificare l'esistenza a livello locale e con riferimento allo specifico intervento di eventuali prescrizioni anche tecniche). L'effettuazione in forma unitaria di altre opere oltre a quelle indicate nel *Bonus Facciate* può determinare l'applicazione di procedure edilizie diverse come ad esempio la CILA. In ogni caso è comunque opportuno verificare anche la presenza di eventuali vincoli di natura culturale o paesaggistica (D.lgs. 42/04) sull'area nella quale è sito l'immobile o sull'immobile medesimo.

In presenza di vincoli di natura culturale sarà necessario acquisire, prima dell'inizio dei lavori, l'autorizzazione della Soprintendenza di cui all'art. 22 del D.lgs. 42/04.

Nel caso di immobili soggetti a vincolo paesaggistico, si ritiene che, in base a quanto previsto dal Dpr 31/2017 "*Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata*", i lavori ammessi al beneficio siano riconducibili a quelli esclusi dal rilascio dell'autorizzazione paesaggistica (vedi l'elenco contenuto nell'Allegato A del Dpr 31/2017)<sup>4</sup>, ovvero a quelli soggetti ad autorizzazione paesaggistica semplificata (vedi l'elenco contenuto nell'Allegato B del Dpr 31/2017)<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> Si riporta in particolare il punto A.2 dell'allegato A del Dpr 31/2017 che esclude espressamente dal rilascio dell'autorizzazione paesaggistica gli "*interventi sui prospetti o sulle coperture degli edifici, purché eseguiti nel rispetto degli eventuali piani del colore vigenti nel comune e delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti, quali: rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti esterni o manti di copertura; opere di manutenzione di balconi, terrazze o scale esterne; integrazione o sostituzione di vetrine e dispositivi di protezione delle attività economiche, di finiture esterne o manufatti quali infissi, cornici, parapetti, lattonerie, lucernari, comignoli e simili; interventi di coibentazione volti a migliorare l'efficienza energetica degli edifici che non comportino la realizzazione di elementi o manufatti emergenti dalla sagoma, ivi compresi quelli eseguiti sulle falde di copertura.... (omissis);*".

<sup>5</sup> Si riporta in particolare il punto B.3 dell'Allegato B del Dpr 31/2017 che assoggetta ad autorizzazione paesaggistica semplificata gli "*interventi sui prospetti, diversi da quelli di cui alla voce B.2, comportanti alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici mediante modifica delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali o delle finiture esistenti, quali: modifica delle facciate mediante realizzazione o riconfigurazione di aperture esterne, ivi comprese vetrine e dispositivi di protezione delle attività economiche, o di manufatti quali cornicioni, ringhiere, parapetti; interventi sulle finiture esterne, con rifacimento di intonaci, tinteggiature o rivestimenti esterni, modificativi di quelli preesistenti; realizzazione, modifica o chiusura di balconi o terrazze; realizzazione o modifica sostanziale di scale esterne;*".

## Bonus facciate



**LEGGE DI BILANCIO 2020-L.160/2019:  
 Introduzione del «bonus facciate»**

### EDIFICI AGEVOLATI

Tutti gli edifici esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali:

- Edifici esistenti
- Parti di edifici esistenti
- Unità immobiliari esistenti

### Edifici ubicati in zona A o B ai sensi del DM 1444/1968

**zona A** = parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi;

**zona B** = parti del territorio edificate, anche solo in parte, considerando tali le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale è superiore a 1,5 mc/mq

L'eventuale assimilazione alle Zone A o B, in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali, deve risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti

## Quali sono gli interventi agevolati?

Sono ammessi al beneficio esclusivamente gli interventi di recupero o restauro della facciata esterna di edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale inclusi quelli strumentali.

Gli interventi agevolati devono essere realizzati esclusivamente sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi. Sono inclusi gli interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna (manutenzione ordinaria).

Poiché, come spiegato dalla CM 2/E/2020, ratio della norma è incentivare gli interventi di decoro urbano, l'agevolazione riguarda gli interventi effettuati *sull'involucro esterno visibile* dell'edificio, ossia sull'intero perimetro esterno dell'edificio.

In linea generale sono, quindi, esclusi gli interventi sulle facciate interne, a meno che queste non siano visibili dalla strada o dal suolo ad uso pubblico.

Tra le spese ammesse in detrazione rientrano a titolo esemplificativo quelle inerenti a:

- 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 sulle grondaie, i pluviali, i parapetti, i cornicioni e la sistemazione di tutte le parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata;
- l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre prestazioni professionali richieste dal tipo di lavori (l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, il rilascio dell'attestato di prestazione energetica) e i costi connessi alla realizzazione degli interventi, come quelli necessari per l'installazione di ponteggi, lo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, 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.

Mentre sono esclusi:

- gli interventi sulle superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, tranne quelle visibili dalla strada;
- la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli.

**Bonus facciate**



CM 2/E del 14.02.2020

**LEGGE DI BILANCIO 2020-L.160/2019:  
 Introduzione del «bonus facciate»**

**INTERVENTI AGEVOLATI**

- Pulitura o tinteggiatura della struttura opaca della **facciata esterna**
- Consolidamento, ripristino, miglioramento delle caratteristiche termiche (anche in assenza di impianto di riscaldamento), rinnovo degli elementi costitutivi della struttura opaca verticale della **facciata esterna**
- Pulitura o tinteggiatura di **balconi, ornamenti, o fregi**
- Consolidamento, ripristino o rinnovo degli elementi costitutivi dei **balconi, ornamenti e dei fregi**
- Lavori di decoro urbano, riferibili a **grondaie, pluviali, parapetti, cornicioni** e alla sistemazione delle **parti impiantistiche** che insistono **sulla parte opaca della facciata**



**«Facciata esterna»:** tutto l'involucro esterno visibile dell'edificio (tutti i lati che formano il perimetro del fabbricato)

Chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni agevolati **SOLO** se visibili dalla strada o dal suolo pubblico



### *Come regolarsi se l'intervento ha un impatto dal punto di vista energetico?*

Se l'intervento effettuato sulla facciata (ove non sia di mera pulitura o tinteggiatura esterna)

- influenza l'edificio dal punto di vista termico, cioè modifica le caratteristiche termo-fisiche dei componenti dell'involucro dell'edificio che hanno un impatto sulla prestazione energetica (es. cappotto, isolamento termico delle pareti opache)
- o interessa più del 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dello stesso, ovvero la superficie che delimita il volume climatizzato rispetto all'esterno, al terreno, ad ambienti a diversa temperatura o ambienti non dotati di impianto di climatizzazione

deve soddisfare i requisiti del Decreto MISE 26 giugno 2015 in funzione della tipologia e del livello di intervento (ristrutturazioni importanti di primo e secondo livello e riqualificazioni energetiche) e, in termini di trasmittanza termica, quelli fissati alla Tabella 2 del Decreto del MISE dell'11 marzo 2008, come aggiornato dal Decreto MISE 26 gennaio 2010<sup>6</sup>.

Il calcolo della percentuale del 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio va effettuato sul totale della superficie complessiva disperdente (pareti verticali, pavimenti, tetti, infissi) confinante con l'esterno, vani freddi o terreno.

Per quanto riguarda le ristrutturazioni importanti (di primo e secondo livello) le prescrizioni sono riportate ai Capitoli 2, 3 e 4 dell'Allegato 1 al DM26/6/2015, mentre per le riqualificazioni energetiche si fa riferimento ai Capitoli 2 e 5 dell'Allegato 1 al DM26/6/2015.

In questi casi per poter usufruire della detrazione, sarà necessario acquisire l'asseverazione di un tecnico che verifichi i requisiti previsti sui limiti prescritti dalla legge sulla trasmittanza termica dell'involucro opaco e seguire le procedure di comunicazione all'ENEA, previste per gli interventi di efficientamento energetico.

Inoltre, se gli interventi sulle facciate degli edifici rivestono le caratteristiche sopra evidenziate devono applicarsi le disposizioni<sup>7</sup> relative al monitoraggio da parte dell'ENEA del risparmio energetico effettivamente conseguito a seguito della realizzazione degli interventi, e quelle relative alla decretazione attuativa circa i massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento, le procedure e le modalità di esecuzione di controlli a campione, sia documentali che in situ, eseguiti dall'ENEA.

---

<sup>6</sup>Il DM MISE del 26 giugno 2015 definisce i criteri generali e requisiti minimi delle prestazioni energetiche per gli edifici di nuova costruzione e per quelli sottoposti a ristrutturazione. Il DM MISE dell'11 marzo 2008 come aggiornato dal DM MISE 26 gennaio 2010, definisce i valori limite di fabbisogno di energia primaria annuo e di trasmittanza termica necessari per accedere all'Ecobonus.

<sup>7</sup> Di cui ai co.3-bis e 3-ter dell'art.14 del DL 63/2013, convertito con modifiche nella legge 90/2013.

## *I requisiti minimi per le prestazioni energetiche devono essere rispettati anche per gli interventi sugli immobili di valore nei centri storici?*

La Circolare 2/E/2020 ha chiarito che il DM MISE 26 giugno 2015 e il DM MISE 26 gennaio 2010 non si applicano<sup>8</sup> agli edifici che rientrano:

- nella disciplina dei "beni culturali" di cui alla II parte del D.Lgs n. 42/2004 (cd. *Codice dei beni culturali e del paesaggio*);
- tra le categorie indicate dalle lett. b) e c) del co.1, dell'art.136 del D.Lgs n. 42/2004:
  - b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
  - c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici.

Questi immobili sono esclusi dall'applicazione dei requisiti "energetici" solo quando l'autorità competente al rilascio dell'autorizzazione ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio attesti che il rispetto delle suddette prescrizioni implichi un'alterazione sostanziale del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai profili storici, artistici e paesaggistici<sup>9</sup>.

**ANCE** ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
CONSTRUTTORI EDILI

### Bonus facciate

**BONUS FACCIATE -90%**

**LEGGE DI BILANCIO 2020-L.160/2019: Introduzione del «bonus facciate»**

**Se gli interventi** (non di sola pulitura o tinteggiatura) **influiscono dal punto di vista termico o interessano oltre il 10% dell'intonaco** della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono essere rispettati:

- i requisiti del **DM 26 giugno 2015** ("Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici"),
- e quelli relativi ai valori di **trasmissione termica**, indicati alla tabella 2 allegata al DM 11 marzo 2008

I requisiti «energetici» non devono essere rispettati in caso di immobili di interesse pubblico, se l'autorità competente certifica che il rispetto degli stessi comporterebbe un'alterazione dell'aspetto legato ai profili storico-artistici del fabbricato (art.3, co.3, 3-bis e 3-bis1, DLgs 192/2005; Parte II e art.136, co.1, lett.b-c, DLgs 42/2004)

Il calcolo della percentuale del 10% va effettuato tenendo conto del totale della superficie complessiva disperdente confinante con l'esterno, vani freddi o terreno (pareti verticali, pavimenti, tetti, infissi)

Se parti della facciata sono rivestite di piastrelle o materiali simili, il calcolo del 10% va fatto rapportando la restante superficie della facciata interessata dall'intervento e la superficie totale disperdente

CM 2/E del 14.02.2020

<sup>8</sup> Si tratta dei casi di esclusione previsti dal comma 3 dell'articolo 3 D.Lgs. 192/2005.

<sup>9</sup> Cfr. sul punto i commi 3-bis e 3-bis1, dell'art. 3 D.Lgs. 192/2005.

## Bonus facciate



LEGGE DI BILANCIO 2020-L.160/2019:  
 Introduzione del «bonus facciate»



L'ENEA effettuerà controlli a campione (documentali o con sopralluoghi), secondo il DM 11 maggio 2018



**DM 11 maggio 2018**  
 (GU n.211 dell'11 settembre 2018)



**Programma di controlli a campione  
 da elaborare ogni anno e sottoporre al MISE**

### CONTROLLI DOCUMENTALI

1. Enea comunica l'avvio dei controlli al contribuente
2. Il contribuente invia la documentazione (se già non presentata) entro i successivi 30 gg
3. Enea comunica al contribuente l'esito dei controlli entro i successivi 90 gg

### SOPRALLUOGHI

1. Enea comunica al contribuente il controllo sul luogo, con preavviso di almeno 15 gg
2. Il sopralluogo deve avvenire entro 60 giorni dalla comunicazione

## Come si usufruisce della detrazione?

Il *Bonus Facciate* è fruibile soltanto sotto forma di detrazione d'imposta, in dichiarazione dei redditi, e va ripartita in 10 quote annuali costanti e di pari importo da detrarre nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

Per questa agevolazione non sono ammessi:

- né la cessione del credito
- né lo sconto sul corrispettivo.

Per quanto concerne la corretta imputazione delle spese detraibili, che devono essere state sostenute nel 2020, si fa presente che:

- per le persone fisiche, gli esercenti arti e professioni, gli enti non commerciali, vige il *criterio di cassa* e quindi fa fede la data dell'effettivo pagamento che dovrà essere effettuato nel corso del 2020;
- per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali vige il *criterio di competenza* e quindi fa fede la data di fine lavori, indipendentemente dall'avvio e dalla data dei pagamenti.

I contribuenti non titolari di reddito di impresa dovranno effettuare i pagamenti delle spese detraibili con bonifico bancario "parlante" da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato. A questo scopo sarà possibile utilizzare i bonifici già predisposti per la detrazione per le ristrutturazioni o per l'Ecobonus.

L'obbligo di pagamento tramite bonifico bancario non sussiste per i titolari di reddito d'impresa.

Per usufruire della detrazione d'imposta<sup>10</sup> i beneficiari devono inoltre:

- 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 lavori all'ASL competente se richiesto dalle disposizioni in materia di sicurezza<sup>11</sup>,
- conservare ed esibire a richiesta degli uffici:
  - le fatture relative alle spese sostenute
  - la ricevuta del bonifico con cui sono state pagate le spese
  - le abilitazioni amministrative richieste dalla legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare o, se 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
  - 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.

La detrazione non è riconosciuta per violazione dell'obbligo di indicazione dei dati catastali in dichiarazione, effettuazione di pagamenti secondo modalità diverse da quelle previste, esecuzione di opere edilizie difformi da quelle eventualmente comunicate, violazione delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro.

Agli interventi di "efficienza energetica" si applicano le procedure previste dal DM 19 febbraio 2007 per cui, in aggiunta agli adempimenti sopra indicati, i beneficiari dovranno anche avere e conservare:

- l'asseverazione del tecnico abilitato che certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti per ciascuno di essi;
- l'APE (attestato di prestazione energetica) per ogni singola unità immobiliare per cui si richiedono le detrazioni.

---

<sup>10</sup> Cfr. il richiamo al regolamento DM del MEF n. 41/1998.

<sup>11</sup> La notifica va fatta per i cantieri: in cui è prevista la presenza, anche non contemporanea, di più di una impresa, in cui è prevista la presenza di una sola impresa, ma la durata presunta dei lavori è superiore a 200 uomini/giorno, e per i cantieri inizialmente non soggetti all'obbligo ma che vi ricadono in un secondo momento per effetto di varianti in corso d'opera (cfr. art. 99, del DLgs 81/2008).

Entro 90 giorni dalla fine dei lavori, inoltre sarà necessario inviare in via telematica all'Enea, la scheda descrittiva relativa agli interventi realizzati.

***Se i lavori sulle facciate hanno un'incidenza dal punto di vista termico è possibile usufruire sia del Bonus Facciate che dell'Ecobonus?***

In caso di interventi effettuati sulla facciata che conseguono un risparmio energetico, come nell'ipotesi del rifacimento del cappotto termico, è sempre possibile, purché ne ricorrano le condizioni, decidere di usufruire, in alternativa al *Bonus Facciate*, dell'Ecobonus.

Naturalmente, in caso di interventi che rientrano in entrambe le fattispecie agevolate, il contribuente potrà usufruire, per le medesime spese, solo di una delle due agevolazioni: *Bonus Facciate* o Ecobonus.

L'Ecobonus, se da un lato ha il vantaggio di consentire la cessione del credito di imposta corrispondente alla detrazione, dall'altro prevede delle percentuali di detrazione inferiori rispetto al 90% del *Bonus Facciate*<sup>12</sup> e dei limiti massimi di detrazione.

Di contro, la CM 2/E/2020 ha chiarito che è possibile fruire di entrambi bonus, per lavori riferibili a diverse fattispecie agevolabili, a condizione che le spese relative alle due diverse tipologie di interventi siano distintamente contabilizzate e siano rispettati gli adempimenti previsti per ciascuna detrazione. Questo potrebbe avvenire, a titolo esemplificativo, nel caso in cui sull'involucro dell'edificio vengano effettuati interventi sulla parte opaca della facciata esterna, ammessi al *Bonus facciate* e anche interventi di isolamento della parte restante dell'involucro, esclusi dal *Bonus Facciate* ma ammessi all'Ecobonus.

Le stesse considerazioni valgono anche per quanto riguarda la cumulabilità tra *Bonus Facciate* e Bonus Ristrutturazioni<sup>13</sup>.

---

<sup>12</sup>Il 65% delle spese sostenute, o 70% in caso di lavori su parti condominiali che interessano almeno il 25% della superficie disperdente lorda dell'immobile, o 75% se gli interventi migliorano la prestazione energetica invernale ed estiva e purché conseguano almeno la qualità media indicata nel DM Mise 26 gennaio 2010 sopra citato.

<sup>13</sup> Cfr. art. 16 del DL 63/2013.

## Bonus facciate



LEGGE DI BILANCIO 2020-L.160/2019:  
Introduzione del «bonus facciate»



### CUMULABILITA'

Se vengono eseguiti lavori di recupero rientranti anche nel *Bonus edilizia* o nell'*Ecobonus*, il contribuente, sulle medesime spese, potrà applicare 1 sola detrazione



CM 2/E del 14.02.2020

Se però vengono eseguiti interventi sull'involucro rientranti in agevolazioni differenti (es. interventi di isolamento termico dell'intero edificio, che comprendono quelli realizzati sulla struttura opaca della facciata -*ammessi al bonus facciate*- nonché quelli relativi a chiostrine, cortili -*agevolati con l'ecobonus*-), il contribuente può fruire di entrambi gli incentivi, tenendo distinta contabilizzazione delle spese e degli adempimenti richiesti



**NO** cumulo con la detrazione IRPEF del 19% delle spese sostenute per la manutenzione, protezione o restauro dei beni vincolati ai sensi del DLgs 42/2004

(art.15, co.1, lett.g, TUIR)

### *Interventi condominiali: quali maggioranze per i lavori sulle facciate?*

Tra gli edifici su cui è possibile realizzare gli interventi agevolati sono ovviamente ricompresi, sempre che siano siti nelle zone A e B, gli “edifici condominiali” ossia tutti quei fabbricati costituiti da più unità immobiliari di proprietà esclusiva anche di diverse persone (fisiche/giuridiche) che hanno in comune elementi e strutture di pertinenza del medesimo edificio. Più esattamente, il condominio non è l'intero edificio ma l'insieme delle parti comuni.

Per chiarezza è bene ricordare che per aversi un “condominio” non è necessario che vi sia un apposito atto costitutivo in senso formale, ma esso si costituisce “di fatto”. Inoltre, la nomina dell'amministratore sussiste solo quando i condomini sono più di otto mentre l'obbligo di formare un regolamento di condominio sussiste quando i condomini sono più di dieci. A tal proposito, si tiene conto del numero effettivo di proprietari e non degli alloggi che, evidentemente, potrebbero appartenere a un unico proprietario.

Nei condomini dove non vi è l'obbligo di nominare un amministratore le relative incombenze (tra cui gli obblighi di comunicazione all'Agenzia delle Entrate, la sottoscrizione del contratto di appalto con l'impresa esecutrice dei lavori ) potranno essere assolte incaricando direttamente uno dei condòmini.

Gli interventi sulla facciata, sia che si tratti di lavori di rifacimento/restauro integrale ed eventuale miglioramento delle prestazioni energetiche sia che si tratti della sola pulitura e ritinteggiatura sono considerati, in linea generale e ai soli fini del calcolo delle necessarie maggioranze condominiali, di “manutenzione straordinaria”, anche in considerazione dell'importo di spesa che si andrà ad affrontare. Come tali devono essere deliberati dall'assemblea dei condomini.

Poiché la casistica degli interventi è piuttosto variegata, e si può peraltro supporre che il condominio potrebbe cogliere l'occasione per far eseguire ulteriori lavori sulle parti comuni non compresi nel Bonus facciate (ma eventualmente in altre agevolazioni fiscali) si riportano di seguito le maggioranze richieste che qui direttamente interessano.

Si evidenzia che la tabella seguente riassume le maggioranze che occorrono affinché l'Assemblea dei condomini sia validamente costituita (quorum costitutivi) e quelle necessarie per deliberare (quorum deliberativi). Le maggioranze variano in relazione all'oggetto della delibera da votare e anche a seconda del tipo di assemblea, se in prima o in seconda convocazione.

Nell'ipotesi del condominio minimo (ossia composto di due soli proprietari), come chiarito di recente anche dalla giurisprudenza, è sempre necessaria l'unanimità.

## Allegato Normativo

### **LEGGE 27 dicembre 2019, n. 160 (Estratto)**

#### **Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022**

*(GU Serie Generale n.304 del 30-12-2019 - Suppl. Ordinario n. 45)*

#### **Art. 1.**

(Omissis)

219. 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.

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.

221. Ferme restando le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia edilizia e di riqualificazione energetica, sono ammessi al beneficio di cui ai commi da 219 a 224 esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi.

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

223. Si applicano le disposizioni del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 18 febbraio 1998, n. 41.

224. Conseguentemente, il Fondo per interventi strutturali di politica economica, di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto legge 29 novembre 2004, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2004, n. 307, è incrementato di 0,5 milioni di euro per l'anno 2020, di 5,8 milioni di euro per l'anno 2021 e di 3,6 milioni di euro annui dall'anno 2022 all'anno 2030.

(Omissis)



**CIRCOLARE N. 2/E**



**Roma, 14 febbraio  
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 % 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 (SOGETTI 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<sup>14</sup> è stata introdotta la disciplina<sup>15</sup> 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<sup>16</sup> 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<sup>17</sup> nonché le relative modalità applicative<sup>18</sup>.

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 sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento».

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

---

<sup>14</sup> Legge 27 dicembre 2019, n. 160, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 30 dicembre 2019, n. 45.

<sup>15</sup> Con l'articolo 1, commi da 219 a 223 della Legge di bilancio 2020.

<sup>16</sup> Si vedano i commi da 219 a 221, dell'articolo 1 della Legge di bilancio 2020.

<sup>17</sup> Articolo 1, comma 222 della Legge di bilancio 2020.

<sup>18</sup> Articolo 1, comma 223 che rinvia al regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 18 febbraio 1998, n. 41 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 le spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio.

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)<sup>19</sup>.

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<sup>20</sup>. 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 TUIR<sup>21</sup> nonché i conviventi di fatto<sup>22</sup>, 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.

---

<sup>19</sup> 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.

<sup>20</sup> La dichiarazione di notorietà deve essere effettuata nei modi e nei termini previsti dal decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

<sup>21</sup> Ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del TUIR si intendono per familiari il coniuge, il componente dell'unione civile di cui alla legge 20 maggio 2016, n. 76, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado.

<sup>22</sup> Come definiti ai sensi della predetta legge n. 76 del 2016.

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 inquadabili nella categoria della “ristrutturazione edilizia”<sup>23</sup>.

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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>».

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

---

<sup>23</sup> Per la definizione di “interventi di ristrutturazione edilizia” cfr. articolo 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”.

sulle «strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi»<sup>24</sup>. 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).

---

<sup>24</sup> Ciò in base al combinato disposto di cui ai commi 219, 220 e 221, dell'articolo 1 della Legge di bilancio 2020.

## **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 immobiliari<sup>25</sup>;

- i valori limite della trasmittanza termica delle strutture componenti l'involucro edilizio<sup>26</sup>.

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<sup>27</sup> 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

---

<sup>25</sup> Nel rispetto, cioè, dei criteri generali di cui all'articolo 4, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e successive modificazioni.

<sup>26</sup> Come 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.

<sup>27</sup> Come modificato dal decreto ministeriale 26 gennaio 2010.

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 della facciata interessata dall'intervento 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<sup>28</sup> che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. ecobonus).

In particolare, la richiamata normativa<sup>29</sup> 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<sup>30</sup> 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

---

<sup>28</sup> In particolare, 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.

<sup>29</sup> Ci si riferisce al comma 3-bis dell'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.

<sup>30</sup> Cfr., al riguardo, il comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.

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<sup>31</sup> 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;

---

<sup>31</sup> Con le eccezioni previste dal citato comma 3 dell'articolo 3 del decreto legislativo n. 192 del 2005.

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<sup>32</sup>. 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.

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<sup>33</sup> 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".

---

<sup>32</sup> 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.

<sup>33</sup> Ai sensi del suddetto comma 3-ter del citato articolo 14, del decreto legge n. 63 del 2013.

#### **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)



*Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo*

UFFICIO DI GABINETTO

MIBAC-UDCM  
GABINETTO  
0004961-19/02/2020  
Cl. 06.01.00/306

Al Sindaco del Comune di Ala di Stura  
[comunealadistura@pec.it](mailto:comunealadistura@pec.it)

Al Sindaco del Comune di Agliè  
[protocollo@pec.comune.aglie.to.it](mailto:protocollo@pec.comune.aglie.to.it)

Al Sindaco del Comune  
di Albiano di Ivrea  
[albiano.divrea@cert.ruparpiemonte.it](mailto:albiano.divrea@cert.ruparpiemonte.it)

Al Sindaco del Comune di Azeglio  
[protocollo.azeglio@cert.ruparpiemonte.it](mailto:protocollo.azeglio@cert.ruparpiemonte.it)

Al Sindaco del Comune di Foglizzo  
[sindaco@comune.foglizzo.to.it](mailto:sindaco@comune.foglizzo.to.it)

Al Sindaco del Comune di Givoletto  
[ufficiotecnico@pec.comune.givoletto.to.it](mailto:ufficiotecnico@pec.comune.givoletto.to.it)

Al Sindaco del Comune di Vistrorio  
[vistrorio@pec.comune.vistrorio.to.it](mailto:vistrorio@pec.comune.vistrorio.to.it)

Al Sindaco del Comune di Borgiallo  
[info@comune.borgiallo.to.it](mailto:info@comune.borgiallo.to.it)

Al Sindaco del Comune di Caravino  
[caravino@cert.ruparpiemonte.it](mailto:caravino@cert.ruparpiemonte.it)

Al Sindaco del Comune di Frassinetto  
[info@comune.frassinetto.to.it](mailto:info@comune.frassinetto.to.it)

Al Sindaco del Comune  
di Torre Canavese  
[torre.canavese@cert.ruparpiemonte.it](mailto:torre.canavese@cert.ruparpiemonte.it)



*Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo*  
UFFICIO DI GABINETTO

Al Sindaco del Comune di Quassolo  
[quassolo@postemailcertificata.it](mailto:quassolo@postemailcertificata.it)

Al Sindaco del Comune di Bosconero  
[bosconero@cert.ruparpiemonte.it](mailto:bosconero@cert.ruparpiemonte.it)

Al Sindaco del Comune di Tavagnasco  
[comunetavagnasco@postecert.it](mailto:comunetavagnasco@postecert.it)

Al Sindaco del Comune di Busano  
[busano@ruparpiemonte.it](mailto:busano@ruparpiemonte.it)

Al Sindaco del Comune di Lombardore  
[amministrativo.lombardore@pec.it](mailto:amministrativo.lombardore@pec.it)

Al Sindaco del Comune di  
Monastero di Lanzo  
[monastero.di.lanzo@cert.ruparpiemonte.it](mailto:monastero.di.lanzo@cert.ruparpiemonte.it)

Al Sindaco del Comune di Druento  
[comune.druento.to@legalmail.it](mailto:comune.druento.to@legalmail.it)

Al Sindaco del Comune di  
Pavone Canavese  
[pavone.canavese@cert.ruparpiemonte.it](mailto:pavone.canavese@cert.ruparpiemonte.it)

Al Sindaco del Comune di  
Pecetto Torinese  
[info@pec.comune.pecetto.to.it](mailto:info@pec.comune.pecetto.to.it)

*E, p.c.,* all'Ufficio del Segretario generale della  
Presidenza del Consiglio dei ministri  
[usg@palazzochigi.it](mailto:usg@palazzochigi.it)



*Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo*  
UFFICIO DI GABINETTO

all'Ufficio del Presidente della Giunta  
regionale del Piemonte  
[gabinettopresidenza-  
giunta@cert.regione.piemonte.it](mailto:gabinettopresidenza-giunta@cert.regione.piemonte.it)

all'Agenzia delle Entrate  
Divisione Contribuenti - Direzione  
Centrale persone fisiche, lavoratori  
autonomi e enti non commerciali  
[agenziaentratepec@pce.agenziaentrate.it](mailto:agenziaentratepec@pce.agenziaentrate.it)

all'Ufficio legislativo

**OGGETTO:** richiesta di chiarimenti in merito all'applicazione del c.d. "bonus facciate".

Questo Ministero ha ricevuto, per il tramite della Presidenza del Consiglio dei ministri, una richiesta di chiarimenti, da parte di alcuni Comuni della Regione Piemonte, sull'applicazione del c.d. "bonus facciate" e, in particolare, circa la individuazione delle zone A o B menzionate nell'articolo 1, comma 219, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, che ha introdotto l'agevolazione fiscale.

Tale articolo ha previsto, tra l'altro, 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"*.

Al riguardo, si segnala, innanzitutto, la pubblicazione da parte dell'Agenzia delle entrate di una guida dedicata alla misura, reperibile sul sito dell'Agenzia, nella pagina "bonus facciate", che fornisce le indicazioni operative per i contribuenti (<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/bonus-facciate/infogen-bonus-facciate-cittadini>).

La guida precisa che 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





*Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo*

UFFICIO DI GABINETTO

1968, n. 1444, o in zone a queste assimilate in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

Il citato decreto n. 1444 del 1968, come è noto, non impone alle amministrazioni locali di applicare meccanicamente nei propri territori la suddivisione in zone e la conseguente denominazione ivi previste. Il decreto, invece, identifica zone omogenee al fine di stabilire le dotazioni urbanistiche, i limiti di densità edilizia, le altezze e le distanze tra gli edifici. Tali norme, che – come ha chiarito più volte la Corte costituzionale dopo il 2001 – rientrano nella materia di competenza esclusiva statale dell’ordinamento civile, sono state applicate a partire dal 1968 dalle amministrazioni locali, nonché richiamate ripetutamente sia nella legislazione nazionale, sia in quella regionale (ivi inclusa quella della Regione Piemonte, per esempio, nelle leggi regionali n. 16 del 4 ottobre 2018, n. 17, del 12 agosto 2013, n. 7 del 7 febbraio 2006).

Il d.m. n. 1444 del 1968 è base imprescindibile per qualsiasi atto di pianificazione da parte dei Comuni. Ciò ha portato il Parlamento a farvi riferimento anche per il “bonus facciate”, tenuto conto della necessità di offrire un parametro uniforme – vigente e cogente – su tutto il territorio nazionale in presenza di oramai numerose e diverse legislazioni regionali (che debbono in ogni caso tenere conto proprio del citato d.m.).

Ai fini dell’applicazione del “bonus facciate”, quindi, è sufficiente fare riferimento al d.m. n. 1444 del 1968 negli stessi esatti termini con cui esso è stato – e continua a essere – applicato da tutte le amministrazioni comunali in oltre cinquanta anni. Per usufruire del beneficio fiscale, occorre semplicemente che gli edifici si trovino in aree che, indipendentemente dalla loro denominazione, siano riconducibili o comunque equipollenti a quelle A o B descritte dal d.m. n. 1444 del 1968: una informazione ricavabile proprio come quando le amministrazioni debbono applicare i limiti di densità edilizia, le altezze o le distanze, anche nei casi in cui intendano o debbano derogarli mediante gli strumenti di pianificazione.

Sulla base di queste considerazioni, è evidente che nella maggior parte dei centri abitati per i cittadini non sarà necessario rivolgersi all’amministrazione locale per sapere in quale zona si trova un immobile, potendo ricavare agevolmente tale informazioni dagli strumenti urbanistici ed edilizi comunali. Nei casi in cui l’amministrazione locale sia invece interpellata, essa potrà fare riferimento al d.m. n. 1444 del 1968 nello stesso modo in cui ha già dovuto, o deve farlo, in sede di redazione degli strumenti urbanistici.

Peraltro, la certificazione dell’assimilazione alle zone A o B dell’area nella quale ricade l’edificio oggetto dell’intervento, che la guida dell’Agenzia delle entrate richiede sia rilasciata dagli enti competenti, andrebbe riferita ai soli casi,



*Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo*

UFFICIO DI GABINETTO

verosimilmente limitati, in cui un Comune mai ha adottato un qualsiasi atto che abbia implicato l'applicazione del d.m. n. 1444 del 1968 nel proprio territorio. In tutte le altre ipotesi, infatti, la stessa guida non richiede specifici adempimenti e la ubicazione dell'immobile in area A o B, o equipollente in base agli strumenti urbanistici ed edilizi del Comune, può facilmente essere accertata dai soggetti interessati.

Con l'auspicio di aver fornito utili indicazioni su quanto richiesto dai Comuni della Regione Piemonte, questa Amministrazione resta comunque a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

IL CAPO DI GABINETTO

(prof. Lorenzo Casini)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lorenzo Casini', written over the printed name.

**Ministero delle finanze****D.M. 18/02/1998, n. 41****Regolamento recante norme di attuazione e procedure di controllo di cui all'articolo 1 della L. 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia.****Pubblicato nella Gazz. Uff. 13 marzo 1998, n. 60.**

## IL MINISTRO DELLE FINANZE

di concerto con

## IL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI

Visto l'articolo 1, comma 1, della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in forza del quale, ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, dall'imposta lorda si detrae, fino alla concorrenza del suo ammontare, un importo pari al 41 per cento delle spese sostenute sino a un importo massimo delle stesse di lire 150 milioni ed effettivamente rimaste a carico, per la realizzazione degli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, sulle parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117, n. 1), del codice civile; nonché per la realizzazione degli interventi di cui alle lettere b), c) e d) dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale possedute o detenute e sulle loro pertinenze;

Visto, in particolare, il comma 3 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, il quale prevede che con decreto del Ministro delle finanze di concerto con il Ministro dei lavori pubblici, da emanarsi entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della medesima legge, sono stabilite le modalità di attuazione delle disposizioni di cui ai commi 1 e 2 nonché le procedure di controllo da effettuare, anche mediante l'intervento di banche, in funzione del contenimento del fenomeno dell'evasione fiscale e contributiva, prevedendosi in tali ipotesi specifiche cause di decadenza dal diritto alla detrazione;

Visto l'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400;

Udito il parere del Consiglio di Stato espresso dalla sezione consultiva per gli atti normativi in data 29 gennaio 1998;

Ritenuto che le considerazioni formulate dal Consiglio di Stato in ordine alla necessità di dare ai contribuenti un'informazione completa sugli adempimenti amministrativi necessari per usufruire della detrazione prevista, possono trovare accoglimento con la contestuale pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del regolamento e del modello di comunicazione e di indicazione dei centri di servizio competenti, ma che non sembra opportuno inserire il citato modello quale allegato al regolamento poiché è stato approvato con decreto dirigenziale proprio al fine di rendere più agevole l'iter in caso di successive modifiche;

Vista la comunicazione al Presidente del Consiglio dei Ministri a norma dell'articolo 17, comma 3, della citata legge n. 400 del 1988 (nota n. 3-851 dell'11 febbraio 1998);

Adotta il seguente regolamento:

1. 1. I soggetti che ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche intendono avvalersi della detrazione d'imposta del 41 per cento delle spese sostenute negli anni 1998 e 1999, e del 36 per cento delle spese sostenute negli anni 2000, 2001 e 2002 per

la esecuzione degli interventi di cui all'articolo 1, comma 1, della legge 27 dicembre 1997, n. 449, sono tenuti a:

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 e a conservare ed esibire a richiesta degli uffici i documenti che saranno indicati in apposito Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate;

b) comunicare preventivamente all'azienda sanitaria locale territorialmente competente, mediante raccomandata, la data di inizio dei lavori;

c) conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici finanziari, le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute negli anni 1998, 1999, 2000, 2001 e 2002 per la realizzazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio e la ricevuta del bonifico bancario attraverso il quale è stato effettuato il pagamento, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600. Se le cessioni di beni e le prestazioni di servizi sono effettuate da soggetti non tenuti all'osservanza delle disposizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, la prova delle spese può essere costituita da altra idonea documentazione;

d) trasmettere, per i lavori il cui importo complessivo supera la somma di € 51.645,69 pari a L. 100.000.000, dichiarazione di esecuzione dei lavori sottoscritta da un soggetto iscritto negli albi degli ingegneri, architetti e geometri ovvero da altro soggetto abilitato all'esecuzione degli stessi.

2. Per i lavori iniziati prima della data di entrata in vigore del presente regolamento gli adempimenti di cui al comma 1, lettere a) e b), sono effettuati entro quaranta giorni da questa ultima data.

3. Il pagamento delle spese detraibili è disposto mediante bonifico bancario 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.

**1-bis.** 1. Ai fini della detrazione dell'articolo 9, comma 2, della legge 29 dicembre 2001, n. 448, non devono essere effettuati gli adempimenti di cui all'articolo 1 del presente regolamento.

2. 1. Il contribuente opera irrevocabilmente la scelta della ripartizione della detrazione in cinque o dieci quote annuali costanti e di pari importo nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta in cui la spesa è stata sostenuta. La detrazione spettante a partire dall'anno 2002 è da ripartire in dieci quote annuali di pari importo.

3. 1. Ai fini dei controlli concernenti la detrazione, le banche presso le quali sono disposti i bonifici trasmettono all'Agenzia delle entrate in via telematica, con le modalità ed entro il termine individuato da apposito provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, i dati identificativi del mittente, dei beneficiari della detrazione e dei destinatari dei pagamenti.

4. 1. La detrazione non è riconosciuta in caso di:

a) violazione di quanto previsto all'articolo 1, commi 1 e 2;

b) effettuazione di pagamenti secondo modalità diverse da quelle previste dall'articolo 1, comma 3, limitatamente a questi ultimi;

- c) esecuzione di opere edilizie difformi da quelle comunicate ai sensi dell'articolo 1;
- d) violazione delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri, nonché di obbligazioni contributive accertate dagli organi competenti e comunicate alla direzione regionale delle entrate territorialmente competente.