



Associazione Artigiani  
Trentino

## **BONUS FACCIATE** **i chiarimenti ufficiali**

Il “bonus facciate” è il nuovo sconto fiscale, sotto forma di detrazione fiscale, per spese sostenute e riguardanti l’abbellimento delle facciate degli edifici.

Essa infatti consente di recuperare in detrazione:

- il 90% dei costi sostenuti nel 2020
- in dieci quote annuali di pari importo e fino a concorrenza dell’imposta lorda
- senza limiti massimi di spesa
- per tali interventi NON si può optare per la cessione del credito né applicare lo sconto in fattura.

### **SOGGETTI AMMESSI**

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

In particolare, sono ammessi all’agevolazione:

- le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni
- gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale
- le società semplici
- le associazioni tra professionisti
- i contribuenti che conseguono reddito d’impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali).

Per usufruire dell’agevolazione, i beneficiari devono possedere o detenere l’immobile oggetto dell’intervento in base a un titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. La data di inizio dei lavori deve risultare dai titoli abilitativi, se previsti, o da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

In particolare, i contribuenti interessati devono:

- **possedere l’immobile** in qualità di proprietario, nudo proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento sull’immobile (usufrutto, uso, abitazione o superficie)
- **detenere l’immobile** in base a un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato,
- essere **in possesso del consenso** all’esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

Possono fruire della detrazione, purché sostengano le spese per la realizzazione degli interventi, anche:

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

Per questi contribuenti la detrazione spetta a **condizione che**:

- **la convivenza sussista** alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione, se antecedente all'avvio dei lavori
- le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicitarsi la convivenza.

## SU QUALI EDIFICI

**Tutti gli edifici esistenti di qualsiasi categoria catastale anche strumentali** a condizione che siano ubicati

- nelle zone A o B indicate nel decreto del ministro dei Lavori pubblici n. 1444 del 1968
- o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

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

## PER QUALI INTERVENTI

Gli interventi devono **essere finalizzati**:

- al **"recupero o restauro"** della facciata esterna e
- devono essere **realizzati esclusivamente sulle "strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi"**

**Chiarimenti ufficiali:**

A) **RIENTRANO** 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).

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.

#### **RIENTRANO INOLTRE:**

- 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).

#### **B) NON RIENTRANO 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,
- spese sostenute per la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli.
- Per tali spese si possono però applicare la detrazione del 50% prevista per gli interventi edilizi.

## **INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA**

**Se l'intervento influisce** anche dal punto di vista termico o interessa oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono soddisfare specifici requisiti quali:

- i "requisiti minimi" previsti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico del 26 giugno 2015
- i valori limite di trasmittanza termica stabiliti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008 (tabella 2 dell'allegato B), aggiornato dal decreto ministeriale del 26 gennaio 2010.

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

## ADEMPIMENTI

### IN GENERALE

1. indicazione 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 per il controllo della detrazione ;
2. Comunicazione all'Azienda sanitaria locale (se obbligatoria);
3. Pagamento mediante bonifico "parlante" AD ESCLUSIONE DEI SOGGETTI IMPRENDITORI PER I QUALI SI APPLICANO LE ORDINARIE REGOLE DELLA COMPETENZA DI CUI ALL'ART. 109 TUIR
4. Ritenuta sui bonifici.
5. conservazione ed esibizione, a richiesta degli uffici, dei seguenti documenti:
  - domanda di accatastamento (se l'immobile non è ancora censito);
  - ricevute di pagamento ICI / IMIS, se dovute;
  - delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori (per gli interventi su parti comuni di edifici residenziali) e tabella millesimale di ripartizione delle spese o, in alternativa, una certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio, in cui lo stesso attesti di avere adempiuto a tutti gli obblighi previsti e indichi la somma di cui il contribuente può tenere conto ai fini della detrazione;
  - dichiarazione di consenso del possessore dell'immobile all'esecuzione dei lavori, per gli interventi effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi;
  - abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessioni, autorizzazioni, eccetera) o, se la normativa non prevede alcun titolo abilitativo, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui indicare la data di inizio dei lavori e attestare che gli interventi realizzati rientrano tra quelli agevolabili;
  - Fatture e ricevute dei bonifici.

### IN PARTICOLARE

#### Per gli interventi di efficienza energetica inoltre:

- Entro 90 giorni dalla fine dei lavori mediante il sito internet [www.acs.enea.it](http://www.acs.enea.it) e ottenendo ricevuta informatica, occorre trasmettere all'ENEA per via telematica:
  - copia dell'attestato di certificazione energetica e
  - la scheda informativa.
- conservare i seguenti documenti, che dovranno essere esibiti in caso di controlli da parte dell'Agenzia delle Entrate:
  - l'asseverazione redatta da un tecnico abilitato;
  - l'attestato di qualificazione o certificazione energetica (Ape)
  - la ricevuta di invio telematico effettuato all'ENEA;

Si evidenzia che la mancata effettuazione dei predetti adempimenti non consente la fruizione del "bonus facciate".