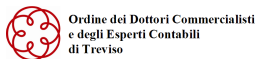


CONTE&CERVICOMMERCIALISTIASSOCIATI

PARTNERNELLACRESCITADELL'IMPRESA



Dott. Mario Conte
Ragioniere Commercialista
Revisore Legale

Dott. Dario Cervi
Ragioniere Commercialista
Revisore Legale

Dott. Giovanni Orso
Dottore Commercialista
Revisore Legale

Rag. Pierluigi Martin
Consulente aziendale

Dott.ssa Monica Guarnier
Dottore Commercialista
Revisore Legale

Dott.ssa Sara Martinazzo
Dottore Commercialista

Dott. Graziano Fedato
Esperto contabile
Revisore Legale

Dott.ssa Marta De Zen
Dottore Commercialista

Circolare n. 13 / 2020

Castelfranco Veneto, 23 aprile 2020

Spett.li

CLIENTI

DETRAZIONI FISCALI 2020 - INTRODUZIONE DEL "BONUS FACCIATE"

La Finanziaria 2020 oltre ad aver prorogato di un anno, nella misura vigente nel 2019, le detrazioni per le spese relative a lavori di recupero edilizio, a interventi di efficienza energetica e all'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici destinati all'arredo di immobili ristrutturati, ha introdotto la nuova detrazione, c.d. "bonus facciate", **pari al 90% delle spese sostenute nel 2020** per interventi edilizi sulle strutture opache della facciata, su balconi / fregi / ornamenti, inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero / restauro della facciata esterna di edifici esistenti ubicati in zona A o B di cui al DM n. 1444/68.

Successivamente la Circolare 14.2.2020, n. 2/E dell'Agenzia delle Entrate ha chiarito diversi aspetti del funzionamento di questa nuova detrazione, che di seguito analizzeremo.

SOGGETTI BENEFICIARI

La nuova detrazione **"riguarda tutti i contribuenti** residenti e non residenti ... che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati, **a prescindere dalla tipologia di reddito di cui essi siano titolari**. Rientrano, pertanto, nei possibili beneficiari del c.d. "bonus facciate":

- le persone fisiche "privati";
- le persone fisiche lavoratori autonomi nonché le associazioni tra professionisti;
- gli enti non commerciali (sia pubblici che privati);
- le società semplici;
- i soggetti titolari di reddito d'impresa (persone fisiche / enti / società di persone o di capitali).

NB

Trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, i predetti soggetti possono fruire dell'agevolazione in esame a condizione che il **reddito conseguito sia assoggettato ad IRPEF / IRES e non ad imposta sostitutiva / tassazione separata**.

Conseguentemente, ad esempio, non è possibile fruire della detrazione con riferimento al reddito prodotto nell'ambito del regime forfetario / dei minimi, fermo restando che se il contribuente minimo / forfetario possiede anche redditi assoggettati ad IRPEF può fruire della detrazione relativamente a tali "altri" redditi.

Come previsto per la detrazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio /

riqualificazione energetica, il soggetto che intende fruire del "bonus facciate" deve:

- **possedere o detenere l'immobile** oggetto degli interventi in base ad un titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori (o al momento di sostenimento della spesa se antecedente all'inizio dei lavori).

A tal fine l'Agenzia specifica che:

- **in caso di locazione / leasing / comodato** il relativo atto deve essere stato registrato prima dell'inizio dei lavori (sostenimento della spesa se antecedente), fermo restando che per i familiari conviventi non è richiesta l'esistenza di un contratto di comodato;
- **i familiari ed i conviventi di fatto** del possessore / detentore **possono fruire** della detrazione a condizione che siano conviventi fin dall'inizio dei lavori e che nell'immobile oggetto degli interventi agevolati **possa esplicitarsi la convivenza**. Lo stesso deve pertanto essere a disposizione (non locato / concesso in comodato) e deve appartenere alla sfera privata. La fattispecie in esame **non può mai verificarsi con riferimento agli immobili strumentali** all'esercizio di un'attività d'impresa / lavoro autonomo;
- il **promissario acquirente** può fruire della detrazione a condizione che sia stato stipulato e **registrato il contratto preliminare di compravendita**;
- il soggetto che esegue i **lavori in proprio** (in economia) può fruire della detrazione per le spese relative all'**acquisto dei materiali utilizzati**;

- **aver effettivamente sostenuto la spesa** per l'intervento agevolato. Come di consueto, pertanto:

- il soggetto che intende fruire della detrazione deve essere colui che ha sostenuto la spesa e tale circostanza deve risultare dai relativi documenti (ad esempio, dalla fattura);
- la detrazione non spetta per le spese rimborsate se il rimborso / contributo ricevuto non concorre alla formazione del reddito.

IMMOBILI OGGETTO DEGLI INTERVENTI

Gli immobili oggetto degli interventi per i quali è possibile fruire del c.d. "bonus facciate":

- possono rientrare **in qualsiasi categoria catastale** (quindi sia ad uso abitativo che ad uso diverso);
- devono essere **esistenti** (non rilevano pertanto gli interventi eseguiti nella fase di costruzione);
- devono essere ubicati in **zona A o B** ai sensi del DM n. 1444/68.

A tal fine nella Circolare n. 2/E in esame l'Agenzia specifica che l'agevolazione spetta anche per gli **immobili ubicati in zone assimilate alla zona A o B in base alla normativa regionale** ovvero in base **ai regolamenti edilizi comunali**.

Come previsto dal citato Decreto, l'Agenzia rammenta che la classificazione delle zone territoriali omogenee fornisce le seguenti definizioni.

Zona A

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, agli agglomerati stessi.

Zona B

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 sia **non inferiore al 12,5% (1/8)** della superficie fondiaria della zona e nelle quali la **densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc / mq**.

Sono pertanto **esclusi** dalla nuova detrazione gli interventi eseguiti sugli immobili ubicati:

- in **zona C o assimilata**, ossia nelle parti del territorio **destinate a nuovi complessi insediativi**, che risultino **inedificate** ovvero nelle quali l'edificazione preesistente **non raggiunge i limiti di superficie e densità previsti per la zona B** (superficie coperta da edifici non inferiore al 12,5% - 1/8 della superficie fondiaria della zona e densità territoriale superiore a 1,5 mc / mq);
- in **zona D o assimilata**, ossia nelle parti del territorio **destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali** o ad essi assimilati.

INTERVENTI AGEVOLATI

Come sopra accennato gli interventi per i quali è possibile fruire del c.d. "bonus facciate" sono quelli **"finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna"**. Nella Circolare n.2/E in esame l'Agenzia ribadisce che gli stessi **"devono essere realizzati esclusivamente sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi"** e rammenta che sono agevolati:

- anche gli interventi di **sola pulitura o tinteggiatura esterna** sulle strutture opache della facciata;
- gli interventi sulle strutture opache della facciata **influenti dal punto di vista termico o che interessano oltre il 10% dell'intonaco** della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio a condizione che rispettino gli specifici requisiti (comma 220);
- anche gli interventi, inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura, **su balconi, ornamenti o fregi**.

Interventi inclusi nel "bonus facciate"
✓ Consolidamento, ripristino, miglioramento delle caratteristiche termiche, anche in assenza dell'impianto di riscaldamento, e rinnovo degli elementi costitutivi della facciata esterna dell'edificio, costituenti esclusivamente la struttura opaca verticale, nonché mera pulitura e tinteggiatura della superficie.
✓ Consolidamento, ripristino, inclusa la mera pulitura e tinteggiatura della superficie, o 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.
Altre spese da includere nel "bonus facciate"
✓ Acquisto dei materiali, progettazione e altre prestazioni professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (ad esempio, effettuazione di perizie e sopralluoghi, rilascio dell'attestato di prestazione energetica).
✓ Costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (ad esempio, spese relative all'installazione di ponteggi o allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, IVA non detraibile, imposta di bollo e diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori).

Da quanto sopra deriva pertanto che sono da considerare **esclusi dal "bonus facciate"**, ad esempio:

- gli interventi sulle superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico;
- gli interventi di **sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli**.

NB

Nella Circolare n. 2/E in esame l'Agenzia specifica che **l'agevolazione non spetta** per gli **interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione**, compresi quelli che, rispettando la volumetria dell'edificio preesistente, sono considerati interventi di **ristrutturazione edilizia**.

Interventi influenti dal punto di vista termico / riguardanti oltre il 10% dell'intonaco

Come sopra accennato, il comma 220 prevede espressamente che, nel caso in cui gli interventi di rifacimento della facciata **non consistano nella sola pulitura o tinteggiatura esterna**, ma:

- riguardino interventi **influenti dal punto di vista termico**;
ovvero
- **interessino più del 10% dell'intonaco** della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio;

per poter fruire del "bonus facciate" devono essere soddisfatti i **requisiti previsti per gli interventi di riqualificazione energetica** di cui al DM 26.6.2015 e alla Tabella 2 dell'Allegato B al DM 11.3.2008. Detti interventi, pertanto, devono essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni e dei requisiti minimi in materia di prestazioni energetiche degli edifici nonché dei valori limite di trasmittanza termica.

DETERMINAZIONE E UTILIZZO DELLA DETRAZIONE SPETTANTE

La detrazione spettante per le fattispecie sopra individuate è pari al **90% dell'ammontare delle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico** del contribuente. Da ciò deriva che l'importo al quale applicare la percentuale del 90% va assunto **al netto di eventuali rimborsi / contributi ricevuti** per gli interventi eseguiti, **che non concorrono alla formazione del reddito** del contribuente.

A tal fine si evidenzia che:

- la norma **non fissa un limite massimo** di spesa agevolabile / detrazione spettante;
- rilevano le **spese sostenute nel 2020** ovvero, per i soggetti con esercizio non coincidente con l'anno solare, nell'esercizio in corso al 31.12.2020;

- per individuare il **momento di sostenimento della spesa**:
 - per le persone fisiche / enti non commerciali / lavoratori autonomi va applicato il **principio di cassa** (pagamento);
 - per le imprese individuali / società / enti commerciali va applicato il **principio di competenza**;
 - per gli interventi sulle parti comuni condominiali rileva la data del **bonifico effettuato dal condominio**.

Il "bonus facciate", come sopra evidenziato, prevede il riconoscimento di una **detrazione** dall'imposta lorda **IRPEF / IRES**. La stessa, può essere utilizzata in **10 quote annuali** di pari importo ed in merito l'Agenzia nella Circolare n. 2/E in esame evidenzia che:

- nel caso in cui la detrazione **non trovi capienza** nell'imposta lorda IRPEF / IRES, **l'ecedenza è persa**, ossia non può essere utilizzata negli anni successivi;
- la detrazione può essere utilizzata **per "abbattere" l'imposta lorda IRPEF / IRES e non un'imposta sostitutiva** o derivante dalla **tassazione separata**;
- **non è prevista** la possibilità di optare per la **cessione del credito** ovvero per il riconoscimento del c.d. **"sconto in fattura"** in alternativa all'utilizzo della detrazione in dichiarazione dei redditi.

ADEMPIMENTI

La fruizione della detrazione è subordinata a specifici adempimenti che si differenziano a seconda del soggetto che effettua l'intervento (privato o titolare di reddito d'impresa) e del tipo di intervento eseguito (con necessità di rispettare requisiti di efficienza / trasmittanza termica o meno).

Per gli **interventi influenti dal punto di vista termico / riguardanti oltre il 10% dell'intonaco** della superficie disperdente lorda vanno osservati gli **adempimenti previsti per gli interventi di riqualificazione energetica** che riguardano la parte opaca delle pareti verticali.

In particolare è necessario:

- acquisire (e conservare) l'**asseverazione**, che può essere sostituita con la conformità al progetto del direttore dei lavori, e l'**attestato di prestazione energetica** redatto da un tecnico non coinvolto nei lavori;

➤ presentare la **comunicazione all'ENEA** entro 90 giorni dalla fine dei lavori. A tal fine ENEA provvederà ad aggiornare il proprio sito Internet per includere anche gli interventi in esame. Per gli **"altri" interventi**, come previsto per le spese di recupero del patrimonio edilizio, **in dichiarazione dei redditi** (mod. 730 / REDDITI 2021 relativo al 2020) dovranno essere **indicati i dati catastali dell'immobile** oggetto dei lavori nonché, in caso di spese sostenute dal detentore dell'immobile, gli estremi di registrazione del contratto di locazione /comodato.

Per tutti gli interventi resta ferma la necessità di acquisire e conservare la consueta documentazione richiesta per il riconoscimento delle detrazioni per recupero del patrimonio edilizio / riqualificazione energetica (documentazione amministrativa prevista dalla legislazione edilizia, fatture delle spese, delibera condominiale in caso di interventi sulle parti comuni, consenso del proprietario, ecc.). Anche per gli interventi in esame, se effettuati sulle parti comuni condominiali, l'amministratore di condominio (o uno dei condomini delegato) è tenuto ai consueti adempimenti previsti per gli interventi di recupero edilizio / riqualificazione energetica.

MODALITÀ DI PAGAMENTO

Per quanto riguarda le modalità di pagamento delle spese in esame:

- ✓ le **persone fisiche** sono tenute ad utilizzare lo **specifico bonifico riservato alle detrazioni fiscali**, a seguito del quale è **operata la ritenuta dell'8%** all'atto dell'accredito al beneficiario;
- ✓ i **titolari di reddito d'impresa** (sia IRPEF che IRES) **non sono tenuti ad effettuare il pagamento con bonifico**, in quanto la data del pagamento non incide sul riconoscimento della detrazione (come sopra evidenziato per tali soggetti rileva il principio di competenza di cui all'art. 109, TUIR).

CUMULABILITÀ

Gli interventi ricadenti nell'ambito di applicazione del "bonus facciate" rientrano tra quelli per i quali è possibile fruire della detrazione IRPEF per il recupero del patrimonio edilizio e/o della detrazione IRPEF / IRES per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti. Per detti interventi il **contribuente può scegliere quale detrazione utilizzare**, tenendo presente che:

- **per la medesima spesa** è possibile fruire di **una sola** agevolazione;
- qualora l'intervento ricomprenda **sia spese agevolabili con il "bonus facciate" sia spese escluse** dallo stesso ma **rientranti nel recupero edilizio e / o nel risparmio energetico** (ad esempio, con la ristrutturazione della facciata esterna sono sostituite anche le finestre), il contribuente può **fruire delle diverse detrazioni applicabili a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi** e siano rispettati i relativi adempimenti.
- il "bonus facciate" non è cumulabile con la detrazione spettante ai soggetti obbligati alla manutenzione, protezione e restauro dei beni soggetti al **regime vincolistico** di cui al D.Lgs. n. 42/2002 prevista dall'art. 15, comma 1, lett. g), TUIR.

Merita infine evidenziare che, come per le spese di riqualificazione energetica, gli esercenti attività d'impresa / lavoro autonomo possono **dedurre i costi in esame dal reddito imponibile**, oltre alla fruizione della detrazione dall'imposta.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali Saluti

Conte&Cervi Commercialisti Associati