

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

## AGEVOLAZIONI FISCALI SUGLI INTERVENTI DI RIFACIMENTO FACCIATE (BONUS FACCIATE)

a cura del Dott. Vito SARACINO - Dottore Commercialista e Revisore Contabile in Bitonto (BA)



Il Bonus Facciate, contenuto nella Legge di Bilancio 2020 (legge 160/2019), pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 30 dicembre 2019 e in vigore dal 1° gennaio 2020, è una detrazione fiscale (Irpéf) per chi effettua lavori di rifacimento della parte esterna di un edificio.

<p><b>SPESE AMMESSE ALLA DETRAZIONE</b></p>	<p>Il “bonus facciate” è ammesso per le spese relative a interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna di edifici esistenti, parti di essi, o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali.</p> <p>Per avere diritto al bonus è necessario che gli edifici siano ubicati nelle zone A o B (indicate nel decreto del ministro dei Lavori pubblici n. 1444 del 1968) o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. L’assimilazione alle zone A o B della zona territoriale nella quale ricade l’edificio oggetto dell’intervento dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti.</p> <p>Per una maggiore comprensione:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• la Zona A comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;</li><li>• La Zona B include le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. In particolare, si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq.</li></ul> <p>Sono ammessi al beneficio gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna. In particolare, la detrazione spetta per gli interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata;</li><li>• su balconi, ornamenti o fregi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura;</li><li>• sulle strutture opache della facciata influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell’intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell’edificio.</li></ul> <p>L’agevolazione riguarda, in pratica, tutti i lavori effettuati sull’involucro esterno visibile dell’edificio, cioè sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell’edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno).</p>
<p><b>TIPOLOGIA DI SPESE NON AMMESSE ALLA DETRAZIONE</b></p>	<p>Sono esclusi dal “bonus facciate” tutti gli interventi realizzati su edifici che si trovano nelle zone C, D, E ed F, e cioè:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Zona C: include le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino non edificate o nelle quali l’edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità previsti alla lettera B);</li><li>• Zona D: comprende le parti del territorio destinate ai nuovi insediamenti per impianti</li></ul>

70032 BITONTO (BA) – Via Piave, 47 – Tel. 080/3713314 - Fax: 080/3713314

E.mail: [info@studiosaracino.it](mailto:info@studiosaracino.it) - P.E.C.: [info@pec.studiosaracino.it](mailto:info@pec.studiosaracino.it) - <http://www.studiosaracino.it>

Albo Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili Bari n. 1802 del 28.01.1997 – C.F.: SRC VTI 67H26 A893M – P.I.: 04971680725

*Vito SARACINO*  
*Dottore Commercialista*  
*Revisore Contabile*

	<p>industriali o ad essi assimilati;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zona E: sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento delle proprietà richiede insediamenti da considerare come zone C;</li> <li>• Zona F: include le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.</li> </ul> <p>Il bonus non spetta, invece, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, se non visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.</p> <p>Tra le opere agevolabili rientrano, a titolo esemplificativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il consolidamento, il ripristino, il miglioramento delle caratteristiche termiche anche in assenza dell'impianto di riscaldamento e il rinnovo degli elementi costitutivi della facciata esterna dell'edificio, che costituiscono esclusivamente la struttura opaca verticale, nonché la sola pulitura e tinteggiatura della superficie;</li> <li>• il consolidamento, il ripristino, compresa la sola pulitura e tinteggiatura della superficie, o il rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, ornamenti e dei fregi;</li> <li>• i lavori riconducibili al decoro urbano quali quelli riferiti alle grondaie, ai pluviali, ai parapetti, ai cornicioni e alla sistemazione di tutte le parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>SOGGETTI INTERESSATI</b></p>	<p>Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti residenti e non, 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.</p> <p>In particolare, sono ammessi all'agevolazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni;</li> <li>• gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale;</li> <li>• le società semplici;</li> <li>• le associazioni tra professionisti;</li> <li>• i contribuenti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali).</li> </ul> <p>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.</p>
<p style="text-align: center;"><b>SOGGETTI NON AMMESSI ALLA DETRAZIONE</b></p>	<p>La detrazione non può essere utilizzata da chi possiede esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o a imposta sostitutiva. Sono esclusi, per esempio, i titolari esclusivamente di redditi derivanti dall'esercizio di attività d'impresa o di arti o professioni che aderiscono al regime forfettario. Infatti, il loro reddito (determinato forfettariamente) è assoggettato a imposta sostitutiva. Tuttavia, se essi possiedono anche redditi che concorrono alla formazione del reddito complessivo, potranno usufruire del "bonus facciate".</p>
<p style="text-align: center;"><b>AMMONTARE DELLA DETRAZIONE</b></p>	<p>La detrazione è riconosciuta nella misura del 90% delle spese documentate, sostenute nell'anno 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.</p>
<p style="text-align: center;"><b>LIMITI ALLA DETRAZIONE</b></p>	<p>La detrazione va ripartita in 10 quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi. A differenza di altre agevolazioni per interventi realizzati sugli immobili, per il "bonus facciate" non sono previsti limiti massimi di spesa né un limite massimo di detrazione.</p>
<p style="text-align: center;"><b>CESSIONE DEL CREDITO O SCONTO IN FATTURA</b></p>	<p>Il Decreto Legge 19 maggio 2020, n. 34, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, Serie Generale n. 128 del 19 maggio 2020, convertito con modificazioni dalla L. 17 luglio 2020, n. 77 (in S.O. n. 25, relativo alla G.U. 18/07/2020, n. 180), cosiddetto Decreto Rilancio, ha introdotto in via sperimentale, per gli interventi sugli immobili effettuati nel 2020 e nel 2021, la possibilità per</p>

*Vito SARACINO*  
*Dottore Commercialista*  
*Revisore Contabile*

	<p>il soggetto avente diritto ad alcune detrazioni fiscali, di poter optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>SCONTO IN FATTURA:</b> per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi, d'intesa con i fornitori stessi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante;</li><li>• <b>CESSIONE DEL CREDITO:</b> per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare ad altri soggetti, ivi compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.</li></ul>
<p><b>OPZIONE PER LA CESSIONE DEL CREDITO O SCONTO IN FATTURA</b></p>	<p>La cessione può essere disposta in favore:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• dei fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi;</li><li>• di altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti);</li><li>• di istituti di credito e intermediari finanziari. I soggetti che ricevono il credito hanno, a loro volta, la facoltà di successive cessioni.</li></ul> <p>L'esercizio dell'opzione, sia sugli interventi eseguiti sulle unità immobiliari, sia per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici, è comunicato all'Agenzia delle Entrate utilizzando il modello denominato "Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica".</p> <p>La comunicazione va inviata esclusivamente in via telematica all'Agenzia delle Entrate a decorrere dal 15 ottobre 2020. La comunicazione deve essere inviata entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione, ovvero, nel caso di rate residue non fruite, entro il 16 marzo dell'anno di scadenza del termine ordinario di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima rata ceduta non utilizzata in detrazione.</p>

**Bitonto, 16 settembre 2020**

**Dott. Vito SARACINO**  
Dottore Commercialista in Bitonto (BA)  
info@studiosaracino.it  
[www.studiosaracino.it](http://www.studiosaracino.it)