

Brescia, lì 28.02.2020

Oggetto: BONUS FACCIATE

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 (Irpef - Ires) del 90% per chi effettua lavori di rifacimento della parte esterna di un edificio.

01. Che cosa è il Bonus Facciate

Si dispone che, *"per le spese documentate, sostenute nell'anno 2020, relative agli interventi edilizi, ivi inclusi quelli di manutenzione ordinaria, finalizzati al recupero o restauro della facciata 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"*.

Aspetti fondamentali del bonus facciate

- la detrazione vale senza alcun limite di spesa per singole unità familiari (ville, villette, casa privata, singolo condominio);
- si accede allo sconto fiscale anche in caso di lavori di manutenzione ordinaria, cioè basta semplicemente tinteggiare le pareti esterne di un edificio;
- possono rientrare nel beneficio anche le facciate interne, ma solo se visibili dalla strada;
- l'agevolazione va ripartita in 10 quote annuali di pari importo e vale per tutte le categorie catastali di fabbricati, anche quelli strumentali.

02. Le zone ammesse al bonus

Le zone territoriali omogenee in Italia sono le zone in cui viene diviso un territorio comunale, nell'ambito della cosiddetta zonizzazione.

Le zone sono vincolate dai piani regolatori generali di ciascun comune, dagli standard urbanistici definiti nel DM 2 aprile 1968, n. 1444 e da vincoli di tipo "ricognitivo", "conformativo" e "urbanistico".

Per la verifica del rispetto degli standard, il territorio comunale è diviso in 6 zone omogenee:

- Zona A centro storico-edilizia storica;
- Zona B zona di completamento - edilizia residenziale consolidata;
- Zona C zona di espansione – edilizia residenziale di espansione;

- Zona D zona per insediamenti produttivi;
- Zona E zona agricola;
- Zona F zona per impianti e attrezzature collettive.

Zona A: caratteristiche

- Definizione: parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di pregio ambientale e le aree a queste circostanti che, per talune delle predette caratteristiche, possono considerarsi ad esse assimilate o complementari.
- Destinazione d'uso: residenziale, terziaria, commerciale, direzionale, ricettiva, attività culturali, professionali, di servizio ovvero quelle artigianali non nocive o moleste.

Zona B: caratteristiche

- Definizione: 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% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.
- Destinazione d'uso:
Principale: residenziale.
Complementare: attività commerciali, artigianali, ricettive e di servizio, studi professionali, uffici, autorimesse di uso pubblico o privato ecc.

03. Come faccio a sapere in che zona mi trovo?

"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", scrive nella guida l'Agenzia delle Entrate.

Quindi, è possibile verificare la zona dell'edificio dal sito del Comune o chiedendo agli uffici Comunali il Piano di Governo del Territorio (PGT).

04. Cos'è una facciata

Nella definizione di facciata rientrano "i parapetti delle terrazze e delle balconate che, da una parte, rappresentano la proiezione della proprietà individuale, consentendone godimento esclusivo e possibilità di affaccio e, dall'altra, si pongono come elementi esterni aventi un'attitudine funzionale legata al decoro dell'edificio, che è bene di godimento collettivo" (App. Salerno 16 marzo 1992, in Giur. merito 1994, 52).

Sono quindi definibili facciate le parti condominiali relative:

- a) alla parte esterna dei parapetti;
- b) al cornicione;
- c) a cimose, basamenti, frontali e pilastri.

Quindi le spese ammesse al Bonus riguardano:

- intonacatura;
- verniciatura;
- pulitura;
- tinteggiatura esterna;
- rifacimento di ringhiere;
- decorazioni;
- marmi di facciata;
- balconi;
- restauro marmi di facciata;
- impianti pluviali, le grondaie per intenderci;
- interventi sulle strutture opache della facciata.

In definitiva: ferme rimanendo le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia edilizia e di riqualificazione energetica, sono ammessi al beneficio di cui ai commi in esame esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi.

Spese escluse dal bonus

Sono escluse dal bonus le spese per:

- impianti di illuminazione;
- cavi TV;
- infissi.

05. I requisiti per l'accesso – chi può fruirne

Hanno diritto al bonus facciate non soltanto i proprietari o i titolari dei diritti reali sull'immobile ma anche l'inquilino ed il comodatario.

L'accesso alla detrazione è possibile:

- per soggetti Irpef e
- anche per soggetti IRES.

Nel dettaglio possono beneficiare della detrazione del 90% per il rifacimento delle facciate:

- il proprietario o il nudo proprietario dell'edificio;
- il titolare di un diritto reale di godimento (ad esempio l'usufruttuario o chi beneficia del diritto di uso o di abitazione);
- l'inquilino;
- il comodatario;
- i soci di cooperative divise e indivise;
- i soci delle società semplici;
- gli imprenditori individuali, ma solo per gli immobili che non rientrano tra quelli strumentali o merce.

Inoltre, hanno diritto al bonus facciate, purché sostengano effettivamente le spese e 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);
- il componente dell'unione civile;
- il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge;
- il convivente more uxorio, non proprietario dell'edificio né titolare di un contratto di comodato.

06. Regole per la fruizione

Così come per l'ecobonus e gli altri sgravi fiscali simili, i pagamenti relativi al Bonus Facciate devono essere tracciabili (bonifico bancario e similari). La detrazione è spalmabile su 10 anni.

Per l'operatività completa, il riferimento è la circolare 2/2020 del 14 febbraio dell'Agenzia delle Entrate che regolamenta a 360 gradi il bonus.

Il Bonus Facciate, inoltre, sarà cumulabile con tutte le altre misure di risparmio energetico (ecobonus, bonus ristrutturazioni, ecc.).

07. Bonus Facciate 90% ed efficienza energetica

Negli interventi più importanti, che abbiano effetti sull'efficienza energetica dell'immobile o interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, alla fine dei lavori l'edificio dovrà soddisfare i requisiti minimi di prestazione energetica previsti dal DM 26 giugno 2015 e, per quanto riguarda la trasmittanza termica, i requisiti della tabella 2 (trasmittanza termica utile delle strutture componenti l'involucro edilizio) del DM 26 gennaio 2010.

Interventi di riqualificazione, quindi, che prevedano per esempio l'inserimento di facciate ventilate, capaci non solo di migliorare esteticamente l'involucro dell'edificio, ma anche di ridurre i consumi energetici, rientrerebbero nei benefici fiscali previsti dalla normativa.

In tali casi, i lavori saranno soggetti ai controlli ENEA che, sulla base delle informazioni contenute nelle richieste di detrazione, monitora e valuta il risparmio energetico ottenuto grazie agli interventi.

08. Il video esplicativo dell'Agenzia delle Entrate

È online, sui canali social dell'Agenzia delle entrate, un video (3:18 minuti) che riassume la novità della maxi-detrazione per i lavori sulle facciate esterne degli edifici.

Nel video

<https://www.youtube.com/watch?v=zqiHpQvDn38&feature=youtu.be>

una funzionaria del Fisco ripercorre in cosa consiste l'agevolazione, la platea dei possibili beneficiari e le modalità di pagamento per ottenere il bonus.

Studio Dott. Begni & Associati