

Consulenti

dr.ssa Giulia Battig
dr. Nicola Cicchitti
dr. Michele D'Agnolo

Trieste, 19 febbraio 2020

CIRCOLARE N. 4-2020

Oggetto: Bonus facciate (art. 1, c. da 219 a 224 L. 27.12.2019 n. 160 - Legge di bilancio 2020)

Con la legge di bilancio 2020 è stata introdotta una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento delle spese sostenute per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in specifiche zone.

I contribuenti interessati al "bonus facciate", 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.

La detrazione riguarda tutti i contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato, che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati.

Rientrano nella nuova disposizione 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).

I soggetti beneficiari devono possedere o detenere l'immobile 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.

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.

Sono ammessi a fruire della detrazione anche i familiari del possessore o del detentore dell'immobile, nonché i conviventi di fatto, sempreché sostengano le spese per la realizzazione dei lavori.

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.

La detrazione è ammessa a fronte delle spese relative ad interventi realizzati su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali.

L'agevolazione non spetta per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile, né per gli interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione.

La detrazione spetta a condizione che gli edifici siano ubicati in zona A o B ai sensi del DM 02.04.1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

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 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.
- 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.
- 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 costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (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).

Per la detrazione in esame, non è stabilito né un limite massimo di detrazione, né un limite massimo di spesa ammissibile.

La detrazione dall'imposta lorda si riferisce alle spese sostenute nel 2020.

La detrazione spetta sulle spese effettivamente sostenute e rimaste a carico del contribuente. Non spetta se le spese sono rimborsate e il rimborso non ha concorso al reddito. I contributi ricevuti dal contribuente devono, dunque, essere sottratti dall'ammontare su cui applicare la detrazione.

I 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 e il numero di partita IVA ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato;

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;

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;

e) conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici, le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia ovvero 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, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo;

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.

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, 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;

- 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 deve essere inviata, esclusivamente in via telematica all'ENEA la scheda descrittiva relativa agli interventi realizzati.

I soggetti titolari di reddito d'impresa non sono, invece, tenuti ad effettuare il pagamento mediante bonifico.

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. 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.

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 31.12.2020 e nei nove periodi d'imposta successivi e spetta fino a concorrenza dell'imposta lorda.

Il "bonus facciate" non è cumulabile con la detrazione spettante ai soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro dei beni soggetti al regime vincolistico.

Restiamo a disposizione per chiarimenti.

Cordiali saluti

Saed Servizi Srl Stp

Dr.ssa Giulia Battig

