

IMPOSTE E TASSEdi **PAOLO MENEGHETTI, VITTORIA MENEGHETTI****Bonus facciate dalla A alla Z***Condizioni, limiti, beneficiari: facciamo il punto dopo i primi documenti di prassi.*

L'Agenzia delle Entrate ha fornito gli attesi chiarimenti sul bonus facciate con la circolare 14.02.2020, n. 2/E, e con una guida fiscale di più immediata fruibilità, che si somma alle svariate guide dell'Agenzia. In via preliminare, la circolare 2/E/2020 chiarisce ambito soggettivo e oggettivo della disciplina introdotta dall'art. 1, cc. da 219 a 223 della legge di Bilancio 2020. La detrazione, nella misura del 90% delle spese sostenute, senza limiti di importo (tuttavia, l'Agenzia delle Entrate sottolinea che è potere dell'Amministrazione Finanziaria a verificare la congruità del costo), è applicabile a **tutti i contribuenti residenti e non** : persone fisiche, compresi i professionisti; enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale; società semplici, associazioni tra professionisti; imprese individuali; società di persone, società di capitali; enti commerciali.

Restano **esclusi** i contribuenti che possiedono soltanto redditi assoggettati a tassazione separata o imposta sostitutiva come, per esempio, forfettari e minimi (L. 190/2014 e D.L. 98/2011), poiché non possono fruire di alcuna detrazione da **quadro RP** . Discorso differente si presenta nel caso in cui, oltre al reddito da **quadro LM** , tali soggetti hanno anche un reddito da **quadro RC** , per esempio: per tale quota di reddito e soltanto su essa, infatti, possono godere delle detrazioni, tra cui anche il bonus facciate.

I soggetti sopra elencati possono fruire della detrazione soltanto se detengono l'immobile a titolo di **proprietà o altro diritto reale** di godimento o sulla base di un **contratto di locazione** , anche finanziaria o un contratto di **comodato** debitamente registrato; in tali ultimi casi è necessario il consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario. Possono fruire della detrazione anche i familiari conviventi, sempre che sostengano le spese, e i promissari acquirenti, purché in possesso del **preliminare registrato** , e chi esegue i lavori in economia, limitatamente alle spese di acquisto dei materiali.

La detrazione si applica sul **90% delle spese documentate sostenute nell'anno 2020** e deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo. Si tratta di una detrazione dall'imposta lorda (Ires o Irpef) ed è concessa se si realizzano interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, compresi quelli strumentali. Pertanto, non spetta su edifici nuovi, in costruzione, né mediante demolizione e ricostruzione; si deve trattare di un rifacimento della facciata esistente, poiché lo scopo della disposizione è di dare un nuovo volto alle città italiane. Gli interventi devono riguardare solo strutture opache della facciata e possono essere effettuati solo su edifici ubicati nelle **zone A) e B)** ; pertanto, restano esclusi quelli che si trovano in zone per esempio C) e D).

Sono ammessi interventi anche di sola pulitura o tinteggiatura sui **balconi, ornamenti, fregi e strutture opache** della facciata che influiscono dal punto di vista tecnico (assieme a quelli di cui al punto sotto, devono rispettare requisiti minimi e necessitano della trasmissione telematica all'ENEA entro 90 giorni dalla fine lavori) o che interessano più del 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva. Restano escluse le opere/sostituzioni su chiostrine, cavedi, cortili, spazi interni, vetrate, infissi, portoni, cancelli.

La detrazione spetta, oltre che sulle spese sostenute per l'intervento, anche per quelle per **acquisto di materiali, progettazione** (esempio, per l'APE), installazione di ponteggi, Iva (purché non detraibile), imposta di bollo, diritti, tassa di occupazione suolo pubblico.

Se la detrazione è in capo a una **persona fisica** (anche professionista) o ente non commerciale o un **condominio** , opera il criterio di cassa, ossia rientrano nell'agevolazione soltanto le spese sostenute nel 2020, a prescindere dalla data di avvio lavori. Per questo motivo, i pagamenti effettuati da tali contribuenti devono avvenire mediante il bonifico "parlante" previsto per le ristrutturazioni o riqualificazioni (cui le banche/poste applicano la ritenuta dell'8%). Per il condominio è stato chiarito che rileva la data del bonifico del condominio e non quella dei singoli condomini per la quota di spettanza.

Se, invece, l'agevolazione è fruita da **imprese individuali** , **società ed enti commerciali** si applica il criterio di competenza, quindi sono imputate solo le spese di competenza del 2020. Per tale motivo, non è richiesto un bonifico particolare, non rilevando la data dei pagamenti.

Il bonus facciate è cumulabile con l' **ecobonus** e con il **bonus ristrutturazioni** , purché riferiti a spese differenti; non è cedibile il credito corrispondente alla detrazione, né è fruibile tramite sconto in fattura anticipato dal fornitore.