

IMPOSTE E TASSEdi **FABRIZIO GIOVANNI POGGIANI****Il bonus facciate dopo i chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate**

Agevolazione ampia anche se dalla detrazione restano esclusi gli interventi eseguiti nel corso della costruzione dell'immobile e attraverso demolizione e successiva ricostruzione.

L'Agenzia delle Entrate, con la circolare 2/E/2020, ha fornito i primi chiarimenti sulla **detrazione Irpef o Ires** parial **90% delle spese sostenute** per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, come introdotta dall'art. 1, cc. 219-224 L. 160/2019 (legge di Bilancio 2020).

La detrazione, come la maggior parte dei più noti "**bonus casa**", è fruibile in **10 rate annuali di pari importo** per le spese sostenute **entro il 31.12.2020** e riguarda **tutti i contribuenti** che sostengono le spese relative agli interventi destinati al recupero o al restauro della **facciata esterna**, realizzati su **edifici esistenti**, parti di edifici esistenti o su unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli **strumentali** per l'esercizio dell'attività di lavoro autonomo o di impresa; gli interventi devono essere realizzati "**esclusivamente**" su strutture opache della facciata, balconi o ornamenti e fregi.

Risultano **agevolabili gli interventi** di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata, quelli eseguiti 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, nonché quelli eseguiti su balconi, ornamenti e fregi, mentre restano esclusi quelli eseguiti nella fase di costruzione dell'immobile, sebbene ottenuta mediante demolizione e ricostruzione.

Gli **edifici** oggetto degli interventi devono essere ubicati nelle **zone "A"** (parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi) o **"B"** (parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale è superiore ad 1,5 metri cubi al metro quadro), ai sensi del D.M. 1444/1968 o in **zone a queste assimilabili** sulla base della normativa regionale e dei regolamenti edilizi comunali; restano escluse, invece, le zone "C" e quelle zone a questa assimilate.

L'Agenzia delle Entrate indica alcune tipologie di intervento, tenendo presente che si ritengono agevolabili gli interventi effettuati sull'involucro esterno visibile dell'edificio e sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio sia sugli altri lati dello stabile, non risultando agevolabili gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, fatto salvo il caso di quelle **visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico**.

La detrazione **non prevede un limite massimo di spesa ammissibile**; per le persone fisiche private risulta rilevante il criterio di cassa, mentre per gli imprenditori e gli enti commerciali vige il principio della competenza.

Le spese sulle parti comuni di **edifici condominiali** sono agevolabili alla data di effettuazione del bonifico del condominio, sempre entro il 31.12.2020, indipendentemente dalla data di versamento della rata effettuata dal singolo condomino.

Per i non titolari di reddito di impresa, le spese devono essere sostenute con **bonifici tracciabili** mentre i titolari di reddito di impresa possono effettuare i pagamenti mediante bonifici tracciati o utilizzare altri strumenti di pagamento. In presenza di lavori riguardanti **parti termiche** o che interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, è necessario ottenere e conservare l'asseverazione del tecnico abilitato e l'attestato di prestazione energetica, con l'ulteriore obbligo di inviare la comunicazione all'ENEA entro 90 giorni dalla fine dei lavori.