Circolare n°472/C/2020: Facciate anteriori e laterali visibili dalla strada – Ok al Bonus.

5 Ottobre 2020

Sì al *Bonus facciate* per il rifacimento della facciata anteriore e di quelle laterali, visibili dalla strada, nonché per il ripristino e la messa in sicurezza dei balconi e dei sottobalconi.

Questi i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate nelle **Risposte n.415/E del 28 settembre 2020** e **n.418/E del 28 settembre 2020**, in risposta a specifiche istanze d'interpello aventi ad oggetto il beneficio introdotto dall'art.1, commi 219-223, della legge 160/2019 (legge di Bilancio 2020).

Come noto, il *Bonus facciate* è una detrazione d'imposta lorda che consente di detrarre il 90% delle spese sostenute per interventi di recupero o restauro eseguiti sulle strutture opache, sui balconi o sugli ornamenti e fregi delle facciate esterne degli edifici. Introdotto dalla legge di Bilancio 2020 il *Bonus facciate* consente di **detrarre il 90% delle spese sostenute, dal 1° gennaio al 31 dicembre 2020**, per **interventi di recupero** o **restauro** della **facciata esterna degli edifici esistenti** ubicati **nelle zone A o B**, come individuate dal **DM n.1444/68** o in **quelle assimilabili** in base alla normativa regionale o ai regolamenti comunali.

Si ricorda che sono **ammessi** al **beneficio esclusivamente gli interventi di recupero o restauro della facciata esterna di edifici esistenti**, parti di edifici esistenti o unità immobiliari esistenti e che i **lavori** devono essere **effettuati esclusivamente** sulle **strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi**. Sono inclusi gli interventi di sola **pulitura** o **tinteggiatura esterna.** Inoltre, **se l'intervento effettuato influenza l'edificio dal punto di vista termico** o **interessa più del 10% dell'intonaco** della sua superficie disperdente lorda complessiva, deve anche **soddisfare** i requisiti del Decreto MISE 26 giugno 2015 (cd. Decreto "***requisiti minimi***") che definisce le modalità di applicazione della metodologia di calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici, e **i valori limite della trasmittanza** termica delle strutture componenti l'involucro edilizio.

Diversamente dalle altre agevolazioni esistenti (*Bonus Ristrutturazioni*, *Ecobonus* e *Sismabonus*), il *Bonus facciate* non prevede un limite di spesa agevolata.

Al riguardo, nella **Risposta n.415/E/2020** l'**Agenzia delle Entrate**, richiamando anche i chiarimenti forniti nella C.M. 2/E/2020, **precisa che**, nel rispetto di tutti i requisiti e degli adempimenti richiesti dalla disciplina normativa **sono ammessi al *Bonus facciate***:

- gli **interventi** sull'**involucro** «***esterno visibile dell'edificio****, vale a dire sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno)*».

In sostanza, è agevolabile l'intervento sul perimetro esterno dell'edificio, a condizione che questo sia visibile (anche parzialmente) dalla strada pubblica. Risultano, quindi, ammesse al beneficio le spese di rifacimento relative alla facciata anteriore ed a quelle laterali, mentre l'agevolazione è esclusa per i lavori sulla facciata posteriore, non visibile dalla strada. Con riferimento al lato posteriore della facciata, in ogni caso, l'Agenzia delle Entrate ricorda che le relative spese possono essere agevolate con il cd. *Bonus ristrutturazioni edilizie* (come intervento condominiale di manutenzione ordinaria/straordinaria – *cfr.* l'art.16 del D.L. 63/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 90/2020). In una fattispecie simile, l'Agenzia delle Entrate **nega**, invece, l'applicabilità del ***Bonus facciate*** su **tutto il perimetro esterno di una villa che si affaccia per intero al termine di una strada privata, e non sulla via pubblica**, in una posizione di dubbia visibilità (**Risposta n. 418/E/2020**).

Al riguardo, infatti, l'Amministrazione finanziaria precisa che «*il* ***requisito*** *della* ***visibilità*** *dell'edificio* ***dalla***

***strada o suolo pubblico**, **è necessario** non solo con rifermento alle **facciate esterne**, ma anche alle **facciate interne dell'immobile**».*

- gli **interventi** di **ripristino** e di **messa in scurezza** dei **frontalini** dei **balconi** e dei **sottobalconi**.

Infine, l'Agenzia delle Entrate, ricorda che il D.L. 34/2020 convertito nella legge 77/2020 (cd. *Rilancio*) ha ampliato l'ambito oggettivo e soggettivo della cessione del credito, estendendola, tra l'altro, anche al *Bonus facciate*, ed ha introdotto anche la possibilità di optare, in alternativa all'utilizzo diretto in detrazione e alla cessione, anche per lo sconto sul corrispettivo anticipato dal fornitore e da questi poi recuperato sotto forma di credito di imposta cedibile.Sia la **cessione del credito che lo sconto sul corrispettivo** introdotti dal D.L. *Rilancio* riguardano le **spese sostenute nel 2020 e nel 2021**.

In particolare, va precisato che la cessione del credito è consentita anche nei confronti degli istituti di credito e degli altri intermediari finanziari con facoltà, per questi ultimi di successiva cessione, senza limiti alle cessioni possibili. Le modalità attuative relative all'esercizio delle opzioni suddette sono state definite con il **Provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate 8 agosto 2020, n. 283847/2020**. Si ricorda che l'ANCE ha predisposto una propria Guida al *Bonus facciate*, in corso di aggiornamento alla luce delle recenti novità relative alla possibilità di optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.

41837-Risposta n_418_E del 28 settembre 2020.pdfApri

41837-Risposta n_415_E del 28 settembre 2020.pdfApri

41837-Circolare n 472_C_2020.pdfApri