AGISCO
ASSOCIAZIONE GIOCHI SCOMMESSE

BONUS FACCIATE
ULTERIORI CHIARIMENTI

Gentile Associato,

con la presente desideriamo informarLa che la Legge di Bilancio 2020 ha introdotto la **possibilità di detrarre dall'imposta lorda una somma pari al 90 % delle spese documentate** e sostenute nell'anno 2020 (a prescindere dalla data di inizio lavori) **per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici** esistenti ubicati in zona A o B, ai sensi del D.M. 1444/1968 (c.d. "bonus facciate").

La detrazione riguarda tutti i contribuenti che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati:

- **residenti e non residenti in Italia**;
- a **prescindere dalla tipologia di reddito** cui essi sono titolari;
- siano essi **soggetti all'IRPEF o all'IRES.**

La detrazione Irpef/Ires del 90% **deve essere ripartita in 10 quote annuali costanti** (e di pari importo) nell'anno di sostenimento delle spese e nei nove successivi e spetta **fino a concorrenza dell'imposta** lorda: in caso di incapienza in ciascun anno/periodo d'imposta, la detrazione si perde, nel senso che non può essere richiesta a rimborso né utilizzata nei periodi d'imposta successivi.

L'art. 121 del DL 34/2020 ha previsto **la possibilità di optare**, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, **alternativamente per il c.d. "sconto sul corrispettivo" e per la "cessione della detrazione".** Con la recente risposta ad interpello 1.9.2020 n. 294 e nella risoluzione n. 49/E/2020, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che **ogni condòmino**, per la parte di spesa a lui imputabile, **può decidere se beneficiare del c.d. "bonus facciate"** o della detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica, **a prescindere dalla scelta che hanno fatto gli altri condòmini.** Conseguentemente, **l'amministratore di condominio**, nella comunicazione finalizzata all'elaborazione della dichiarazione precompilata, **dovrà indicare due distinte tipologie di interventi e**, per ciascun intervento, indicare:

- **le spese sostenute**;
- i **dati delle unità immobiliari interessate**;
- i dati relativi ai condòmini a cui sono attribuite le spese per ciascun tipo di intervento, con le relative quote di spesa, **specificando quali condòmini hanno esercitato l'opzione per la cessione del credito**.

Premessa

L'art. 1 co. 219-223 della L. 160/2019 (legge di bilancio 2020) introduce una **detrazione IRPEF/IRES pari al 90% per:**

- le **spese documentate e sostenute nell'anno 2020**, a prescindere dalla data di inizio dei lavori;
- gli **interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna** (sono ammessi al beneficio esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi);
- gli **edifici ubicati in zona A o B ai sensi del DM 2.4.68 n. 1444** (rientrano le zone ad esse assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

Soggetti ammessi

La detrazione riguarda tutti i contribuenti che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati:

- **residenti e non residenti in Italia**;
- a **prescindere dalla tipologia di reddito** cui essi sono titolari;
- siano essi **soggetti all'IRPEF o all'IRES.**

Indirizzo
Largo Arenula, 34
00186 – Roma
Codice Fiscale
05441090585

Telefono
(+39) 0668300441
(+39) 0668300442
Telefax
(+39) 0668300445

Mail
agisco@assoagisco.it
agisco@pec.assoagisco.it
Web
www.assoagisco.it

Osserva

Rientrano tra i soggetti beneficiari del bonus facciate:

- 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**;
- i **soggetti che conseguono reddito d'impresa** (società di persone - snc e sas - società di capitali - spa, sapa e srl - ed enti ad essi equiparati).

Utilizzo della detrazione

La detrazione Irpef/Ires del 90% **deve essere ripartita in 10 quote annuali costanti** (e di pari importo) **nell'anno di sostenimento delle spese e nei nove successivi** e spetta fino a concorrenza dell'imposta lorda

Osserva

In caso di incapienza in ciascun anno/periodo d'imposta, **la detrazione si perde**, nel senso che **non può essere richiesta a rimborso né utilizzata nei periodi d'imposta successivi.**

L'art. 121 del DL 34/2020 prevede che i **soggetti che sostengono**, negli anni 2020 e 2021, **spese per gli interventi di recupero** o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all'art. 1 co. 219-223 della L. 160/2019 (c.d. "bonus facciate"), possono optare, **in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, alternativamente**:

- per il c.d. **"sconto sul corrispettivo"**;
- per la **cessione della detrazione**.

Chiarimenti di prassi

L'agevolazione **è stata inizialmente illustrata dalla circolare n.2/E/2020**, mentre con successive risposte ad interpello (n. 179/E/2020, n. 182/E/2020, n. 185/E/2020 e n. 191/E/2020) **sono stati forniti ulteriori chiarimenti** che si seguito si ripropongono nei loro principali contenuti**.**

Documento di prassi	Chiarimento
Risposta interpello n. **179/E/2020**	La detrazione riguarda tutti i contribuenti che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati residenti e non residenti in Italia, a prescindere dalla tipologia di reddito cui essi sono titolari (siano essi soggetti all'Irpef o all'Ires). **L'agevolazione spetta a prescindere dalla natura pubblica o privatistica del soggetto**.
Risposta interpello n. **182/E/2020**	L'agevolazione compete per gli interventi su immobili esistenti di qualsiasi categoria catastale, anche strumentali, sempreché ubicati nella zona A o B ovvero nelle zone assimilabili alla zona A o B in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. In questi casi, l'assimilazione alle zone A o B della zona territoriale nella quale è ubicato l'immobile oggetto dell'intervento **deve risultante dalla certificazione urbanistica rilasciata dagli enti competenti** e non può essere attestata da professionisti, quali ingegneri o architetti iscritti nei rispettivi Ordini professionali.
Risposta interpello n. **185/E/2020**	Se nello stesso edificio sono effettuati interventi che beneficiano del "bonus facciate" ed interventi che rientrano nel c.d. "ecobonus" o fra quelli recupero edilizio, il **contribuente può fruire delle relative agevolazioni** a condizione che le spese riferite ai diversi interventi siano distintamente contabilizzate **e siano**

	rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.
Risposta ad interpello n. **191/E/2020**	Rientrano nell'agevolazione **anche le spese sostenute per le opere accessorie all'esecuzione dei lavori agevolabili** tra cui quelle per la direzione lavori, il coordinamento della sicurezza e la sostituzione dei pluviali, gli interventi di restauro dei balconi senza interventi sulle facciate, nonché **gli interventi già iniziati nel 2019 per i quali le spese sono sostenute nel 2020.**

Con la recente **risoluzione del 1.9.2020 n. 49 e la risposta ad interpello 1.9.2020 n. 294**, l'Agenzia delle Entrate è tornata ad occuparsi dell'agevolazione in rassegna fornendo **taluni chiarimenti di particolare rilievo. Ma andiamo con ordine.**

Assenza di limiti di spesa

Come già precisato in altri documenti di prassi (circ. 14.2.2020 n. 2) la detrazione dall'imposta lorda pari al 90% delle spese documentate sostenute nell'anno 2020 per interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati nelle zone A o B **può essere calcolata sull'intero ammontare dei costi sostenuti <u>non essendo stabiliti limiti di spesa.</u>**

Molteplicità di agevolazioni per gli stessi interventi

In alcuni casi può accadere che, con riguardo ai medesimi interventi, **possano spettare diverse agevolazioni** (bonus facciate, **detrazione IRPEF per gli interventi di recupero edilizio** di cui agli artt. 16-bis del TUIR e 16 del DL 63/2013 o detrazione IRPEF/IRES **per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici** di cui ai co. 344-347 dell'art. 1 della L. 296/2006 e all'art.14 del DL 63/2013).

Osserva

In questa circostanza, **vale la regola generale secondo cui il contribuente può avvalersi**, per le medesime spese, di **una sola delle predette agevolazioni**, rispettando gli adempimenti specificamente previsti per poterne fruire (compresi i requisiti tecnici che devono caratterizzare gli interventi).

Detrazione a scelta da parte del condòmino

Al riguardo, l'Amministrazione finanziaria ha precisato che **ogni condòmino**, per la parte di spesa a lui imputabile, **può decidere se beneficiare del c.d. "bonus facciate"** o della detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica (anche nella versione "superbonus" ove siano rispettate le condizioni ed i requisiti richiesti), **<u>a prescindere dalla scelta che hanno fatto gli altri condòmini.</u>**

Comunicazione dell'amministratore di condominio

L'amministratore di condominio, nella comunicazione finalizzata all'elaborazione della dichiarazione precompilata, **dovrà indicare due distinte tipologie di interventi** e, per ciascun intervento, indicare:

- le **spese sostenute**;
- i **dati delle unità immobiliari interessate**;
- i **dati relativi ai condòmini** a cui sono attribuite le spese per ciascun tipo di intervento, con le relative quote di spesa, specificando quali condòmini hanno esercitato l'opzione per la cessione del credito.

Per A.GI.SCO.
Studio dott. Francesco Lerro