



C&P Account Management
Studio Associato Commerciale Tributario

Via Sabotino 46 - 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax: 06/97274651
Via Orazio Coccanari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997- 0774/552218 Fax: 0774/509476
Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel. 0883/825314 Fax: 0883/825310
E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it

Ai gentili clienti e Loro Sedi

Bonus facciate: ultimi chiarimenti

Gentile cliente, 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: i) **residenti e non residenti in Italia**; ii) a **prescindere dalla tipologia di reddito** cui essi sono titolari; iii) 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 condomino**, 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

1

C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO ASSOCIATO COMMERCIALE TRIBUTARIO
Via Sabotino 46 - 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax: 06/97274651
Via Orazio Coccanari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997 - 0774/552218 Fax: 0774/509476
Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel. 0883/825314 Fax: 0883/825310
E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it

della dichiarazione precompilata, **dovrà indicare due distinte tipologie di interventi e**, per ciascun intervento, indicare: i) **le spese sostenute**; ii) **i dati delle unità immobiliari interessate**; iii) 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**.

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 risultare 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 non essendo stabiliti limiti di spesa.**

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).

C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO ASSOCIATO COMMERCIALE TRIBUTARIO

Via Sabotino 46 - 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax: 06/97274651

Via Orazio Coccanari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997 - 0774/552218 Fax: 0774/509476

Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel. 0883/825314 Fax: 0883/825310

E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it

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 condomino

Al riguardo, l'Amministrazione finanziaria ha precisato che **ogni condomino**, 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), **a prescindere dalla scelta che hanno fatto gli altri condòmini.**

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.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti