



PIER LUIGI GIANNACHI
Dott. Commercialista
Revisore Contabile

Via Coriolano n.3
73022 - Corigliano d'Otranto (LE)
Via Indipendenza, 28
73024 Maglie (LE)
Tel. 0836 320026
Cell. 368 574236
E-mail: studio.giannachi@libero.it
www.studiogiannachi.it



Corigliano d'Otranto

Circolare N. 2/2020

(Bonus facciate)

Bonus facciate 2020: in cosa consiste, come si utilizza e per quali zone

Come già noto, il bonus facciate è una delle più importanti novità fiscali contenute nella Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (c.d. Legge di Bilancio per il 2020) e prevede una detrazione fiscale del 90% dall'imposta lorda (Irpef o Ires) delle spese documentate e sostenute nell'anno 2020 o, per i soggetti con periodo d'imposta non coincidente con l'anno solare, nel periodo d'imposta in corso alla data del 31 dicembre 2020, per interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, anche strumentali e inclusi gli interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna.

Per poter fruire della nuova detrazione fiscale, gli edifici devono trovarsi nelle zone A e B, come individuate dal decreto ministeriale n. 1444/1968, o in quelle a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

La detrazione va ripartita in 10 quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi. A differenza di altre agevolazioni per interventi realizzati sugli immobili, per il "bonus facciate" non sono previsti limiti massimi di spesa né un limite massimo di detrazione.

Bonus facciate 2020: a chi spetta

La guida chiarisce uno degli aspetti meno chiari, ovvero l'ambito di applicazione della nuova detrazione fiscale. È, infatti, previsto che possono beneficiare della detrazione tutti i contribuenti residenti e non residenti, anche se titolari di reddito d'impresa, che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati e che possiedono a qualsiasi titolo l'immobile oggetto di intervento.

I soggetti ammessi all'agevolazione

In particolare, sono ammessi all'agevolazione: 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 contribuenti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali).

I soggetti esclusi dall'agevolazione

La detrazione non può essere utilizzata da chi possiede esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o a imposta sostitutiva. Sono esclusi, per esempio, i titolari esclusivamente di redditi derivanti dall'esercizio di attività d'impresa o di arti o professioni che aderiscono al regime forfettario. Infatti, il loro reddito (determinato forfettariamente) è assoggettato a imposta sostitutiva.

Tuttavia, se essi possiedono anche redditi che concorrono alla formazione del reddito complessivo, potranno usufruire del "bonus facciate".

Per usufruire dell'agevolazione, i contribuenti interessati devono:

- possedere l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento sull'immobile (usufrutto, uso, abitazione o superficie)

- detenere l'immobile in base a un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

La detrazione non spetta, invece, a chi è sprovvisto di un titolo di detenzione dell'immobile regolarmente registrato al momento dell'inizio dei lavori o al momento di sostenimento delle spese se antecedente, anche se provvede alla successiva regolarizzazione.

Sono inoltre ammessi a fruire della detrazione, purché sostengano le spese per la realizzazione degli interventi, anche:

- i familiari conviventi con il possessore o detentore dell'immobile (coniuge, componente dell'unione civile, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado), i conviventi di fatto, ai sensi della legge n. 76/2016.

Per le spese relative a interventi sulle parti comuni degli edifici, rileva, ai fini dell'imputazione al periodo d'imposta, la data del bonifico effettuato dal condominio, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino.

Per esempio, nel caso di bonifico eseguito dal condominio nel 2019, le rate versate dal condomino nel 2020, non danno diritto al "bonus facciate". Invece, nel caso di bonifico effettuato dal condominio nel 2020, le rate versate dal condomino nel 2019, nel 2020 o nel 2021 (prima della presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al 2020) danno diritto al bonus.

Bonus facciate 2020: gli interventi agevolabili

Come già specificato, possono accedere alla detrazione fiscale del bonus facciate gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna, ovvero tutti i lavori effettuati sull'involucro esterno visibile dell'edificio, cioè sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno). Sono, dunque, compresi gli interventi: di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata su balconi, ornamenti o fregi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura sulle strutture opache della facciata influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio. L'agevolazione riguarda, in pratica, tutti i lavori effettuati sull'involucro esterno visibile dell'edificio, cioè sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno).

Con l'auspicio di soddisfare le Vs. esigenze, cordiali saluti.

Corigliano d'Otranto, 17 febbraio 2020

Pier Luigi Giannachi