

Bonus facciate 2020: cos'è, come funziona e quali interventi comprende

03/01/2020

Tra le più importanti novità fiscali contenute nella Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (c.d. *Legge di Bilancio per il 2020*) vi è senz'altro la nuova agevolazione prevista per gli interventi sulle facciate esterne degli edifici (c.d. *Bonus Facciate*).

1. Cos'è il bonus facciate
2. Come funziona il bonus facciate
3. Quali interventi comprende il bonus facciate
4. Gli interventi inclusi
5. Gli interventi esclusi

Un'agevolazione anticipata dal Ministro per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo, **Dario Franceschini**, per rilanciare gli investimenti per il **restauro e il recupero delle facciate di palazzi e condomini**, che ha superato tutti i passaggi parlamentari per entrare ufficialmente in vigore a partire dall'**1 gennaio 2020** fino al **31 dicembre 2020**.

Cos'è il bonus facciate

Entrando nel dettaglio, il bonus facciate prevede una **detrazione fiscale del 90%** delle spese sostenute per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti (inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna) ubicati in zona A (centri storici) o B (parti già urbanizzate, anche se edificate in parte).

Considerato che la Legge di Bilancio prevede che il bonus facciate possa essere utilizzato "**per le spese documentate, sostenute nell'anno 2020**", i lavori che potranno godere dell'incentivo possono essere anche quelli cominciati nel 2019 e pagati nel 2020.

Come funziona il bonus facciate

La Legge di Bilancio per il 2020 definisce le modalità per fruire della nuova detrazione, ovvero in 10 quote annuali di pari importo, a decorrere dall'anno di sostenimento delle spese e nei 9 successivi. In attesa di maggiori dettagli da parte dell'Agenzia delle Entrate (che provvederà a scrivere una nuova guida fiscale in merito), per usufruire della detrazione sarà certamente necessario:

- pagare le spese detraibili tramite bonifico bancario o postale, da cui devono risultare la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto beneficiario della detrazione e il codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.
- indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione.

Come previsto per le altre agevolazioni fiscali (ristrutturazioni edilizie ed ecobonus), occorrerà conservare ed esibire a richiesta degli uffici i seguenti documenti:

- le abilitazioni amministrative in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessione, autorizzazione o comunicazione di inizio lavori). Se queste abilitazioni non sono previste è sufficiente una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui deve essere indicata la data di inizio dei lavori e attestare che gli interventi rientrano tra quelli agevolabili;

- domanda di accatastamento per gli immobili non ancora censiti
- ricevute di pagamento dell'Imu, se dovuta
- delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e tabella millesimale di ripartizione delle spese per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali
- in caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi, dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori
- comunicazione preventiva contenente la data di inizio dei lavori da inviare all'Azienda sanitaria locale, se obbligatoria secondo le disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri
- fatture e ricevute fiscali relative alle spese effettivamente sostenute
- ricevute dei bonifici di pagamento.

Quali interventi comprende il bonus facciate

Ferme restando le disposizioni agevolative in materia edilizia (per le *ristrutturazioni edilizie*) e di riqualificazione energetica (*ecobonus*), il **bonus facciate** è ammesso esclusivamente per le spese relative ad **interventi sulle strutture opache della facciata**, su balconi o su ornamenti e fregi.

Qualora l'intervento effettuato (ove non sia di mera pulitura o tinteggiatura esterna):

- influenzi dal punto di vista termico l'edificio;
- ovvero interessi più del 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dello stesso, questo deve soddisfare i requisiti di cui al decreto MISE 26 giugno 2015 e, in termini di trasmittanza termica, quelli di cui alla Tabella 2 del Decreto MISE 26 gennaio 2010;

si applicheranno le disposizioni di cui ai commi 3-bis e 3-ter dell'art.14 del D.L. n. 63/2013, relative al monitoraggio da parte dell'ENEA del risparmio energetico effettivamente conseguito a seguito della realizzazione degli interventi, nonché quelle relative alla decretazione attuativa circa i massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento, le procedure e alle modalità di esecuzione di controlli a campione, sia documentali che in situ, eseguiti dall'ENEA.

Gli interventi inclusi

Per ottenere la detrazione, sarà possibile eseguire lavori che hanno l'obiettivo di recuperare e restaurare una facciata, sia di una casa privata che di un condominio. Entrando nel dettaglio, le spese ammesse alla agevolazione riguardano i lavori di:

- intonacatura;
- verniciatura;
- ripristino di balconi, ringhiere e frontalini.

Gli interventi esclusi

Sono, invece, escluse dall'ambito di applicazione del bonus facciate le spese relative agli interventi:

- sugli impianti di illuminazione;
- sui pluviali;
- sugli impianti termici;
- sui cavi esterni.

Restiamo in attesa della guida dell'Agenzia delle Entrate che entri nel dettaglio (come già fatto per le ristrutturazioni edilizie, l'ecobonus, il sismabonus e il bonus mobili).