

FEBBRAIO 2020

BONUS FACCIATE



BONO DE FACHADAS

(FEBRERO 2020)

1. INTRODUCCIÓN

2. LA DEDUCCIÓN

En qué consiste

A quien corresponde

Cómo se utiliza

3. PARA QUÉ INTERVENCIONES

Las zonas incluidas y las excluidas

Las intervenciones deducibles

Intervenciones de eficiencia energética

Cuadro sintético de las obras susceptibles de bonificación

4. MÉTODOS DE PAGO Y OTROS REQUISITOS

Personas físicas que no tienen ingresos profesionales o empresariales

Contribuyentes con ingresos profesionales o empresariales

Intervenciones en partes comunes de edificios comunitarios

Resumen sintético de los principales requisitos

5. MÁS INFORMACIÓN: REGLAMENTOS Y PRÁXIS

1. INTRODUCCIÓN

El "bono de fachadas " es el nuevo descuento fiscal para embellecer los edificios de nuestras ciudades. Consiente recuperar el **90%** de los costos incurridos en 2020 sin un límite máximo de gastos y todos pueden beneficiarse.

De hecho, puede ser utilizado por inquilinos y propietarios, residentes y no residentes en el territorio estatal, particulares y empresas.

Para tener derecho a él, es necesario realizar trabajos de renovación o restauración de la fachada exterior de edificios existentes, de cualquier categoría catastral, incluidos aquellos instrumentales.

Condición importante es que las propiedades se encuentren en las zonas A y B (indicadas en decreto ministerial n. 1444/1968) o en áreas similares a estas sobre la base de legislación regional y normativa municipal de construcción.

Son deducibles los trabajos realizados para la renovación y consolidación de la fachada exterior, que incluye limpieza y pintura simples e intervenciones en balcones, adornos y frisos.

Se benefician también de la deducción los trabajos en canalones y bajantes, en parapetos y cornisas. Están también incluidas en las deducciones fiscales los gastos relacionados: desde la instalación de andamios hasta el suministro de materiales, desde el IVA hasta los derechos pagados por la solicitud de permisos de vivienda o el impuesto por ocupación de suelo público.

A diferencia de otros beneficios para las casas, no se puede ceder el crédito ni pedir el descuento en la factura al proveedor que realiza las intervenciones.

Esta guía está destinada a proporcionar información útil para solicitar correctamente el nuevo. "Bono de fachadas", que ilustra los procedimientos y requisitos, como se especifica en la circular de la Agencia Tributaria no. 2/2020.

Para otros descuentos sobre las viviendas, consulte las guías específicas publicadas en el sitio Internet de la Agencia Tributaria, en la sección *la Agencia informa*.

2. LA DEDUCCIÓN

En qué consiste

La desgravación fiscal consiste en una deducción del impuesto bruto (impuesto sobre la renta personal o IRES) y es otorgado cuando se llevan a cabo intervenciones destinadas a la recuperación o restauración de la fachada exterior de edificios existentes o también instrumentales. También se incluyen las intervenciones de solo limpieza externa o pintura.

Los edificios deben estar ubicados en las zonas A y B, según lo identificado por el decreto ministerial n. 1444/1968, o en aquellos asimilables a ellos sobre la base de la legislación regional y los reglamentos municipales de edificación.

La deducción se reconoce en la medida del **90%** de los gastos documentados mantenidos en el año 2020 o, para sujetos con un período impositivo que no coincida con el año solar, en el actual período fiscal hasta el 31 de diciembre de 2020.

La deducción debe dividirse en **10 cuotas anuales** constantes de la misma cantidad en el año en el que se efectúan gastos y en los posteriores.

A diferencia de otras concesiones para intervenciones en edificios, para el "bono fachadas" no hay límites máximos de gasto ni un límite máximo de deducción.

A quien corresponde

Pueden beneficiarse de la deducción todos los contribuyentes residentes y no residentes, también titulares de ingresos profesionales o empresariales, que asumen los costos para la ejecución de las intervenciones deducibles y que poseen cualquier título de la propiedad objeto de intervención.

En particular, se admite la deducción a:

- personas físicas, incluidos los operadores de artes y profesionales
- entidades públicas y privadas que no realizan actividades comerciales.
- empresas simples
- asociaciones entre profesionales
- contribuyentes que obtienen ingresos comerciales (personas físicas, sociedades personales, sociedades anónimas).

La deducción no puede ser utilizada por aquellos que solo tienen ingresos sujetos a impuestos separados o impuestos sustitutivos.

Están excluidos, por ejemplo, los titulares de ingresos derivados del ejercicio de actividades de empresa, artes o profesiones que se adhieren al esquema de tarifa plana. De hecho, sus ingresos (determinados a una tarifa plana) están sujetos a impuestos sustitutos.

Sin embargo, si también tienen ingresos que contribuyen a la formación de ingresos en general, podrán aprovecharse de la "bonificación de fachada".

Para beneficiarse de la deducción, los beneficiarios deben poseer u ostentar la propiedad sujeta de la intervención sobre la base de un título adecuado, en el momento del inicio de los trabajos o en el momento del sufragar los gastos, si es anterior al inicio antes mencionado. La fecha del comienzo del trabajo debe fijarse mediante un título habilitante, si es necesario o de una declaración sustitutoria con un acta notarial.

En particular, los contribuyentes interesados deben:

- ser dueño de la propiedad como propietario, nudo propietario o titular de otro derecho real de disfrute de la propiedad (usufructo, uso, hogar o superficie)
- detentar la propiedad sobre la base de un contrato de arrendamiento, incluido uno financiero, o de préstamo, registrado regularmente y estar en posesión de consentimiento a la ejecución de las obras por parte del propietario.

Sin embargo, la deducción no es para aquellos que no tienen un certificado de detención

de la propiedad registrada regularmente en el momento del inicio de las obras o en el momento de incurrir en los gastos si es anterior, incluso si prevé a la correspondiente regularización.

También se les permite beneficiarse de la deducción, siempre que asuman los gastos de la realización de las intervenciones a:

- miembros de la familia que viven con el propietario o titular de la propiedad (cónyuge, miembro de la unión civil, parientes dentro del tercer grado y afines dentro del segundo grado)
- convivientes de facto, de conformidad con la ley no. 76/2016.

Para estos contribuyentes, se admite la deducción con la condición de que:

- la cohabitación exista en la fecha de inicio de las obras o en el momento del mantenimiento de los gastos admitidos a la deducción, si es anterior al inicio de los trabajos
- los gastos incurridos se refieren a intervenciones realizadas en una propiedad, incluso que no sean el destinado a la residencia principal, en el que se puede explicar la convivencia.

La deducción, por lo tanto, no corresponde al familiar del propietario o del titular de la propiedad cuando se realizan intervenciones en propiedades que no están a disposición (como los arrendados u otorgados en préstamo) o en aquellos que no pertenecen al "sector privado", como las propiedades instrumentales para la actividad de negocios, arte o profesión.

En el caso de que se celebre un contrato de venta preliminar (compromiso), el comprador tiene derecho a la deducción si ha sido puesto en posesión de la propiedad.

Quienes realizan por sus propios medios el trabajo en la propiedad, pueden también solicitar la deducción, limitada a los costos de compra de los materiales utilizados.

PRECAUCIÓN

Las personas físicas, incluyendo artistas y profesionales, y las entidades no comerciales, para una intervención iniciada en julio de 2019, con pagos realizados tanto en 2019 como en 2020, podrían beneficiarse del "bono de fachada" solo con referencia a los gastos mantenidos en 2020.

Las empresas individuales, las empresas y las entidades comerciales deben referir los gastos que se atribuirán al período fiscal en curso a fecha de 31 de diciembre de 2020, independientemente de la fecha de inicio de las intervenciones a las que se refieren los gastos e independientemente de la fecha de los pagos.

Para los gastos relacionados con las intervenciones en las partes comunes de los edificios, computa, a los fines del cargo del período impositivo, la fecha de la transferencia realizada por la Comunidad independientemente de la fecha de pago de la cuota por parte de cada comunero. .

Por ejemplo, en el caso de transferencia bancaria realizada por la Comunidad en 2019, las cuotas pagadas por el comunero en 2020, no tiene derecho a la "bonificación de fachada".

En cambio, en el caso de transferencia bancaria realizada por la Comunidad en 2020, las cuotas pagadas por el comunero en 2019, 2020 o 2021 (antes de la presentación de la declaración de impuestos para 2020) le da derecho a la bonificación.

Cómo se utiliza

La deducción debe dividirse en 10 cuotas anuales iguales, a apuntar en la declaración relativa al período impositivo en curso a 31 de diciembre de 2020 y en los nueve períodos fiscales posteriores y corresponde, hasta el monto del impuesto bruto

La cantidad que no cabe en el impuesto bruto de cada período impositivo no puede usarse para disminuir el impuesto en períodos posteriores o solicitar el reembolso.

Además, los contribuyentes beneficiarios no pueden:

- transferir el crédito correspondiente a la deducción debida
- optar por una contribución de la misma cantidad, en forma de un descuento en la contraprestación al proveedor que realizó las intervenciones.

3. PARA QUÉ INTERVENCIONES

El "bono de fachada" está permitido para gastos relacionados con intervenciones destinadas a la recuperación o restauración de la fachada externa de edificios existentes, partes de ellos o en unidades inmobiliarias existentes de cualquier categoría catastral, incluidas las instrumentales.

No corresponde, sin embargo, a las intervenciones realizadas durante la fase de construcción de la propiedad o realizada por demolición y reconstrucción, incluidos aquellos con mismo volumen del edificio existente, que puede clasificarse en la categoría de "Reestructuración de edificios" (artículo 3, párrafo 1, letra d del Decreto Presidencial no. 380/2001).

Las zonas incluidas y las excluidas

Para tener derecho al bono, los edificios deben estar ubicados en las zonas A o B (indicado en el decreto del Ministro de Obras Públicas n. 1444 de 1968) o en áreas asimilables a estas, de acuerdo con la legislación regional y las normas municipales de construcción. La asimilación a las zonas A o B de la zona territorial en la que cae el edificio objeto de la intervención debe ser el resultado de los certificados de planificación urbana emitidos por organismos competentes

Zona A:

incluye las partes del territorio afectadas por las aglomeraciones urbanas que revisten carácter histórico, artísticos o de particular valor ambiental o partes de ellos, incluidas las áreas circundantes, que pueden considerarse una parte integral, por tales características de las aglomeraciones mismas.

Zona B:

incluye partes del territorio construidas total o parcialmente, distintas de las zonas A. En particular, se consideran parcialmente construidas las áreas en las que la superficie cubierta de los edificios existentes no es menos del 12.5% (un octavo) de la superficie de la zona y en la cual la densidad territorial es mayor de 1.5 mc / m².

Todas las intervenciones llevadas a cabo en edificios ubicados en las zonas C, D, E y F. están **excluidos** del "bono de fachada"

Zona C: incluye las partes del territorio destinadas a nuevos complejos de asentamientos, que no están construidos o en los que el edificio preexistente no alcanza los límites de superficie y densidad previstas en la letra B)

Zona D: incluye las partes del territorio destinadas a nuevos asentamientos de instalaciones industriales o similar a ello.

Zona E: son las partes del territorio destinadas al uso agrícola, excluidas aquellas en las que, sin perjuicio del carácter agrícola de la misma la división de las propiedades requiere que los asentamientos sean considerados como zona C.

Zona F: incluye partes del territorio destinadas a equipos e instalaciones de interés general.

Las intervenciones deducibles

Son admisibles las intervenciones destinadas a la recuperación o restauración de la fachada externa.

En particular, la deducción corresponde a las intervenciones:

- de solo limpieza o pintura externa en las estructuras opacas de la fachada en balcones, adornos o frisos, incluidos los de limpieza o pintura únicamente
- en las estructuras opacas de la fachada que tienen influencia térmica o que afectan a más del 10% del yeso de la superficie total de dispersión bruta del edificio

La deducción se refiere, en la práctica, a todos los trabajos realizados en la envolvente externa visible del edificio, es decir, tanto en la parte delantera, frontal y principal del edificio, y en los otros lados del edificio (todo el perímetro externo).

Sin embargo, la bonificación no corresponde para las intervenciones realizadas en las fachadas internas del edificio, si no es visible desde la carretera o desde el suelo de uso público.

Las obras bonificadas incluyen, a modo de ejemplo:

- consolidación, restauración, mejora de las características térmicas aunque haya ausencia de un sistema de calefacción y la renovación de los elementos constitutivos de la fachada exterior del edificio, que constituyen exclusivamente la estructura opaca vertical, así como la única limpieza y pintura de la superficie
- consolidación, restauración, incluyendo solo limpieza y pintura de la superficie, o la renovación de los elementos constitutivos de los balcones, adornos y frisos

- obras de renovación urbana, así como las relacionadas con canalones, bajantes, parapetos, cornisas y la reparación de todas las instalaciones que existen sobre la parte opaca de la fachada.

PRECAUCIÓN

Están excluidos los gastos:

- ***llevados a cabo para intervenciones en las superficies que bordean áreas pequeñas, patio, nichos y espacios internos, excepto aquellos visibles desde la calle o desde el suelo para uso público***
- ***los realizados para reemplazar ventanas, accesorios, puertas principales y portones.***

También es posible deducir:

- gastos por la compra de materiales, proyectos y otros servicios profesionales relacionados, requeridos por el tipo de trabajo (por ejemplo, realizar informes e inspecciones de expertos, certificado de rendimiento energético)
- cualquier otro costo estrechamente relacionado con la implementación de las intervenciones (para ejemplo, los costos relacionados con la instalación de andamios, la eliminación de materiales retirados para realizar el trabajo, IVA, impuestos y derechos pagados por la solicitud de permisos de obra, el impuesto por la ocupación de suelo público)

Intervenciones de eficiencia energética.

Las obras de reconstrucción de la fachada, no solo de limpieza o pintura exterior, que también influyen desde un punto de vista térmico o afectan a más del 10% del yeso de la superficie total de dispersión bruta del edificio, debe cumplir requisitos específicos para poder beneficiarse del bono:

- los "requisitos mínimos" previstos por el decreto del Ministro de Desarrollo Económico de 26 Junio 2015
- Los valores límite de transmitancia térmica establecidos por el decreto del Ministro de Desarrollo Económico de 11 de marzo de 2008 (cuadro 2 del anexo B), actualizado por el decreto ministerial del 26 de enero de 2010.

Sin embargo, para disfrutar de la bonificación es necesario que los valores de las transmisiones térmicas de las estructuras opacas verticales a respetar sean las inferiores a los valores indicados en el anexo B del cuadro 2 del citado decreto de 11 de marzo de 2008 y los descritos en el apéndice B del anexo 1 del decreto de 26 de junio de 2015.

PRECAUCIÓN

El cálculo del porcentaje, previsto que sea el 10% de la superficie de yeso dispersante bruto total del edificio, debe llevarse a cabo teniendo en cuenta el total de la superficie dispersante general. Por tanto, debe intervenir en el yeso

por más del 10% de la superficie total de dispersión bruta (paredes verticales, pavimentos, techos, marcos) que bordean el exterior, vanos fríos o terreno.

En el caso de que partes de la fachada estén cubiertas con azulejos u otros materiales que no hacen posibles intervenciones que influyan desde el punto de vista térmico- si no cambiando completamente la apariencia del edificio - la verificación de exceder el límite del 10% debe hacerse llevando a cabo la relación entre la superficie restante de la fachada en cuestión objeto de la intervención y el área de superficie bruta total de la superficie de dispersión.

Para intervenciones de eficiencia energética en las fachadas, con fines de control y verificaciones, se aplican los mismos procedimientos y los mismos requisitos previstos para las deducciones fiscales que para la recalificación energética de edificios (el llamado Ecobonus).

Cuadro sintético de los trabajos susceptibles de bonificación

INTERVENCIONES DE RECUPERACIÓN O RESTAURACIÓN DE LA FACHADA EXTERIOR DE LOS EDIFICIOS

- **LIMPIEZA Y PINTURA EXTERNA EN ESTRUCTURAS OPACAS DE FACHADA**
- **INTERVENCIONES SOBRE BALCONES, ORNAMENTOS Y FRISOS (INCLUIDOS SOLO LIMPIEZA O PINTURA)**
- **INTERVENCIONES SOBRE LAS ESTRUCTURAS OPACAS DE LA FACHADA COMPLETA DEL EDIFICIO**
influyentes desde el punto de vista térmico o que afectan a más del 10% de la superficie de yeso de la superficie de dispersión bruta total del edificio

OTRAS INTERVENCIONES PARA LA RENOVACIÓN URBANA

- canalones
- bajantes
- barandillas
- cornisas

SOLO SI SON VISIBLE DESDE LA CARRETERA O DESDE EL SUELO DE USO PÚBLICO, SUPERFICIES ANEXAS A: CHIOSTRINE

- nichos
- patio de luces

- patios de vecinos
- espacios internos
- desescombros
- cornisas

GASTOS RELATIVOS A LAS INTERVENCIONES DEDUCIBLES

- compra de materiales
- proyectos y otros servicios profesionales relacionados (por ejemplo, peritaciones e inspecciones y emisión del certificado de eficiencia energética)
- instalación de andamios
- desescombros
- IVA
- impuestos
- derechos pagados por la solicitud de permisos de obra
- impuesto por la ocupación de suelo público

4. MÉTODOS DE PAGO Y OTROS REQUISITOS

Personas físicas que no tienen ingresos profesionales o empresariales.

PAGOS

Para tener la deducción del 90%, el pago debe hacerse por transferencia bancaria o postal (también "on line") que incluya:

- el motivo del pago
- el código fiscal del beneficiario de la deducción
- el número de IVA o el código fiscal de la persona a cuyo favor se realiza el pago transferencia bancaria (empresa o profesional que realizó el trabajo).

PRECAUCIÓN

Es posible utilizar las bonificaciones ya previstas para la deducción para las intervenciones de recuperación del patrimonio del edificio y de aquel para la recalificación de eficiencia energética de los edificios (ecobonus).

También son válidas, las transferencias bancarias realizadas a través de cuentas abiertas en las "*Instituciones de pago*", es decir, empresas, que no sean bancos, autorizadas por el Banco de Italia para ofrecer servicios de pago.

En estas transferencias, bancos, Correos de Italia e instituciones de pago autorizadas aplican una retención fiscal del 8%.

OTROS REQUISITOS

Para todos los demás requisitos, debe hacerse referencia a las disposiciones del reglamento descrito en el decreto del Ministro de Hacienda n. 41/1998.

En particular, para aprovechar el beneficio fiscal, el reglamento establece que los contribuyentes están obligados a:

- indicar los datos de identificación de la propiedad en la declaración de impuestos y, si los trabajos son realizados por el titular, los detalles de registro de la escritura que constituye el título y otros datos requeridos para verificar la deducción

Este requisito no se requiere para intervenciones influyentes desde el punto de vista térmico o que afecte a más del 10% de la superficie de yeso dispersante bruto sobre el total del edificio

- comunicar la fecha de inicio del trabajo a la local con anticipación al Servicio Sanitario territorialmente competente, por carta certificada, cuando sea obligatorio, de acuerdo con las disposiciones vigentes sobre seguridad en obras

- mantener y mostrar a solicitud de la Administración la documentación relacionada con las intervenciones realizadas

- facturas que demuestren los costos realmente mantenidos para la realización de las intervenciones

- el recibo de la transferencia bancaria a través de la cual se realizó el pago

- las licencias administrativas requeridas por la legislación vigente en materia de construcción en relación con el tipo de trabajo a realizar o, en caso de que la legislación no prevea ninguna licencia necesaria, una declaración sustitutiva del acta notarial en la cual se indique la fecha de inicio de las obras y certificada la circunstancia de que las intervenciones realizadas se encuentran entre las que pueden beneficiarse

Conservar y exhibir a pedido de la Administración:

- una copia de la solicitud de registro, para propiedades aún no registradas

- recibos por el pago de impuestos locales sobre bienes inmuebles, si son necesarios.

- una copia de la resolución de la Junta de la Comunidad de Propietarios que aprueba la ejecución de las obras, para intervenciones relacionadas con partes comunes de edificios residenciales y la tabla de cuotas de reparto de los gastos

- la declaración de consentimiento para la ejecución de las obras, en caso de que las mismas sean llevados a cabo por el propietario de la propiedad, que no sean miembros de la familia que conviven.

Solo para intervenciones de eficiencia energética (aquellas que influyen desde el punto de vista térmico o que afectan más del 10% del yeso de la superficie de dispersión bruta del edificio), dado que se aplican los mismos procedimientos para ellos y los mismos requisitos previstos por el decreto del 19 de febrero de 2007, además de los requisitos mencionados anteriormente, los contribuyentes deben adquirir y conservar:

- la declaración jurada, con la cual un técnico cualificado certifica la correspondencia de las intervenciones realizadas con los requisitos técnicos previstos para cada uno de ellos

Por técnicos cualificados nos referimos a las personas autorizadas para diseñar edificios e instalaciones dentro de las competencias que les atribuye la legislación en vigor, inscrito en los respectivos colegios profesionales .

La certificación elaborada por el técnico cualificado puede ser reemplazada por la realizada por la dirección de obra sobre la conformidad del proyecto con las obras realizadas.

- el certificado de eficiencia energética (APE) para cada unidad de propiedad individual para la que se solicita deducción fiscal, que debe ser elaborado por un técnico no involucrado en las obras.

Comunicación a Enea

Solo para intervenciones de eficiencia energética deben enviarse a ENEA, dentro de los 90 días desde el final de los trabajos, la ficha descriptiva relativa a las intervenciones

En el formulario, que debe enviarse exclusivamente por vía telemática a través de la web <https://detrazionifiscali.enea.it/>, se debe indicar lo siguiente:

- los datos de identificación del edificio y de quienes incurrieron en los gastos
- el tipo de intervención realizada
- el ahorro anual de energía que ha resultado
- el costo de la intervención, incluidos los gastos profesionales
- la cantidad utilizada para el cálculo de la deducción.

PRECAUCIÓN

Solo es posible aprovechar el "bono de fachada" si se cumplen todas las obligaciones arriba indicadas

Contribuyentes con ingresos profesionales o empresariales

Los mismos requisitos previstos para las personas físicas que no tienen ingresos profesionales, deben ser observados por los contribuyentes profesionales que desean aprovechar el "bono de fachadas".

Sin embargo, no tienen la obligación de realizar el pago mediante transferencia bancaria, en cuando el momento del pago real del gasto no asume ninguna relevancia para la determinación de los ingresos.

Intervenciones en partes comunes de edificios comunitarios.

Para las intervenciones realizadas en las partes comunes de un edificio comunitario los requisitos necesarios para aprovechar el "bono de fachadas" pueden ser llevados a cabo por uno de los comuneros, delegado para este fin, o por el administrador de la Comunidad.

Estos, en la mayoría de los casos, indican los datos del edificio en declaración y para los otros requisitos, como sucede para las deducciones resultantes por intervenciones de recuperación del patrimonio residencial o de eficiencia energética en zonas comunes

También, para el "bono de fachada", el administrador emite, en caso de pago en efectivo de los gastos por parte del comunero, una certificación de las sumas pagadas y certifica que ha cumplido todas las obligaciones establecidas por la ley.

Finalmente, el administrador debe conservar la documentación original para presentarla. eventualmente a la Administración si así lo solicitan.

Resumen sintético de los principales requisitos

PAGOS

PERSONAS FÍSICAS QUE NO TIENEN INGRESOS PROFESIONALES O EMPRESARIALES

transferencia bancaria, postal o de cuenta bancaria a una institución de pago

TITULARES DE INGRESOS PROFESIONALES O EMPRESARIALES :

no están obligados a pagar por transferencia bancaria

QUE CONSERVAR

- facturas
- recibo de transferencia
- autorizaciones administrativas requeridas o declaración sustitutiva de acta notarial con indicación de la fecha de inicio
- solicitud de registro, para propiedades no registradas
- recibos por el pago de impuestos locales sobre bienes inmuebles, si se debe.
- Resolución de la junta de Propietarios que aprueba la ejecución de las obras y la tabla de reparto de cuotas , para las intervenciones en comunidades
- consentimiento para las obras, para intervenciones realizadas por quien ostenta la propiedad

Para **intervenciones de eficiencia energética**, además:

- certificación de un técnico cualificado
- certificado de eficiencia energética (APE)

QUÉ COMUNICAR A ENEA (solo para medidas de eficiencia energética)

HOJA DESCRIPTIVA de las intervenciones realizadas, que contenga:

- datos de quién corre con los gastos
- tipo de intervención
- datos del edificio
- ahorro de energía anual alcanzado
- costo de la intervención
- importe utilizado para el cálculo de la deducción

OTROS REQUISITOS

- presentar comunicación previa a la ASL competente, si así lo exige la normativa de seguridad en obra
- informar los datos catastrales de la propiedad en la declaración de impuestos y, para las obras llevado a cabo por el titular (excluyendo los de eficiencia energética), los detalles de registro de la escritura

5. MÁS INFORMACIÓN: REGLAMENTOS Y PRÁXIS

Ley n. 160 del 27 de diciembre de 2019 - art. 1 párrafos 219-224 (ley presupuestaria 2020, establecimiento de la deducción)

Decreto del Ministro de Obras Públicas n. 1444 del 2 de abril de 1968 (edificios existentes ubicados en la zona A o B)

Decreto del Ministro de Desarrollo Económico de 26 de junio de 2015 (requisitos que los intervinientes deben cumplir)

Decreto del Ministro de Desarrollo Económico de 11 de marzo de 2008 (requisitos sobrevalores de transmitancia térmica)

Decreto del Ministro de Hacienda n. 41 de 18 de febrero de 1998 (reglamento para uso correcto de la deducción)

Decreto Ley n. 63 de 4 de junio de 2013 - artículo 14, párrafos 3-bis y 3-ter (verificaciones y controles)

Circular del Agencia Tributaria no. 2 de 14 de febrero de 2020 (primeras aclaraciones en la deducción)

Los documentos normativos y de praxis indicados están disponibles a través del servicio proporcionado por CERDEF (Centro de Investigación y Documentación Económica y Financiera), disponible en el sitio web del Departamento de finanzas

Traducción Mara Pardo/Francesca Bertuglia



**PUBBLICAZIONE A CURA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE
SEZIONE PUBBLICAZIONI ON LINE DELL'UFFICIO COMUNICAZIONE E STAMPA**

Capo Ufficio: *Sergio Mazzei*
Capo Sezione: *Cristiana Carta*

Coordinamento editoriale: *Paolo Calderone, Giovanni Maria Liprandi*
Progetto grafico: *Stazione grafica - Claudia Iraso*

*In collaborazione con Ufficio consulenze imposte dirette
della Divisione Contribuenti*

Segui l'Agenzia su:



FEBBRAIO 2020

BONUS FACCIATE

BONUS FACCIATE

(FEBBRAIO 2020)

| | |
|---|-----------|
| 1. INTRODUZIONE | 2 |
| 2. L'AGEVOLAZIONE | 3 |
| In cosa consiste | 3 |
| A chi spetta | 3 |
| Come si utilizza..... | 5 |
| 3. PER QUALI INTERVENTI | 6 |
| Le zone interessate e quelle escluse | 6 |
| Gli interventi agevolabili | 7 |
| Gli interventi di efficienza energetica | 8 |
| Quadro sintetico dei lavori agevolati..... | 9 |
| 4. MODALITÀ DI PAGAMENTO E ALTRI ADEMPIMENTI | 10 |
| Persone fisiche non titolari di reddito d'impresa | 10 |
| Contribuenti titolari di reddito d'impresa | 12 |
| Interventi su parti comuni di edifici condominiali..... | 12 |
| Quadro sintetico dei principali adempimenti | 13 |
| 5. PER SAPERNE DI PIÙ: NORMATIVA E PRASSI | 14 |

1. INTRODUZIONE

Il "bonus facciate" è il nuovo sconto fiscale per abbellire gli edifici delle nostre città. Consente di recuperare il **90%** dei costi sostenuti nel 2020 senza un limite massimo di spesa e possono beneficiarne tutti.

Può essere usufruito, infatti, da inquilini e proprietari, residenti e non residenti nel territorio dello Stato, persone fisiche e imprese.

Per averne diritto è necessario realizzare interventi di recupero o restauro della facciata esterna di edifici esistenti, di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali.

Condizione importante è che gli immobili si trovino nelle **zone A e B** (indicate nel decreto ministeriale n.1444/1968) o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

Sono agevolabili i lavori realizzati per il rinnovamento e il consolidamento della facciata esterna, inclusa la semplice pulitura e tinteggiatura, e gli interventi su balconi, ornamenti e fregi.

Beneficiano della detrazione anche i lavori sulle grondaie e i pluviali, su parapetti e cornici. Sono comprese nella nuova agevolazione fiscale anche le spese correlate: dall'installazione dei ponteggi allo smaltimento dei materiali, dall'Iva all'imposta di bollo, dai diritti pagati per la richiesta di titoli abitativi edilizi alla tassa per l'occupazione del suolo pubblico.

A differenza di altri benefici sulla casa, non è consentito cedere il credito né richiedere lo sconto in fattura al fornitore che esegue gli interventi.

Questa guida intende fornire le indicazioni utili per richiedere correttamente il nuovo "bonus facciate", illustrando modalità e adempimenti, come precisati dalla circolare dell'Agenzia delle entrate n. 2/2020.

Per le altre agevolazioni sulla casa si rinvia alle apposite guide pubblicate sul sito internet dell'Agenzia delle entrate, nella sezione [l'Agenzia informa](#).

2. L'AGEVOLAZIONE

In cosa consiste

L'agevolazione fiscale consiste in una detrazione dall'imposta lorda (Irpef o Ires) ed è concessa quando si eseguono interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, anche strumentali. Sono inclusi anche gli interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna.

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 è riconosciuta nella misura del **90%** delle spese documentate, 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.

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.

A chi spetta

Possono usufruire 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.

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).

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 beneficiari devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base a un titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. La data di inizio dei lavori deve risultare dai titoli abilitativi, se previsti, o da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

In particolare, 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 questi contribuenti la detrazione spetta a condizione che:

- la convivenza sussista alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione, se antecedente all'avvio dei lavori
- le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicarsi la convivenza.

La detrazione, pertanto, non spetta al familiare del possessore o del detentore dell'immobile quando gli interventi sono effettuati su immobili che non sono a disposizione (in quanto locati o concessi in comodato) o su quelli che non appartengono all'ambito "privatistico", come gli immobili strumentali all'attività d'impresa, arte o professione.

Nel caso in cui venga stipulato un contratto preliminare di vendita (compromesso), l'acquirente ha diritto all'agevolazione se è stato immesso nel possesso dell'immobile.

Può richiedere la detrazione anche chi esegue in proprio i lavori sull'immobile, limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati.

ATTENZIONE

Le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, e gli enti non commerciali, per un intervento iniziato a luglio 2019, con pagamenti effettuati sia nel 2019 che nel 2020, possono beneficiare del "bonus facciate" solo con riferimento alle spese sostenute nel 2020.

Le imprese individuali, le società e gli enti commerciali devono far riferimento alle spese da imputare al periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2020, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti.

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.

Come si utilizza

La detrazione va ripartita in 10 quote annuali di pari importo, da far valere nella dichiarazione relativa al periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2020 e nei nove periodi d'imposta successivi, e spetta fino a concorrenza dell'imposta lorda.

L'importo che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun periodo d'imposta non può essere utilizzato in diminuzione dell'imposta dei periodi successivi o chiesto a rimborso.

Inoltre, i contribuenti interessati non possono:

- cedere il credito corrispondente alla detrazione spettante
- optare per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto al fornitore che ha effettuato gli interventi.

3. PER QUALI INTERVENTI

Il "bonus facciate" è ammesso per le spese relative a interventi finalizzati al **recupero o restauro** della **facciata esterna** di edifici esistenti, parti di essi, o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali.

Non spetta, invece, per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile o realizzati mediante demolizione e ricostruzione, compresi quelli con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" (articolo 3, comma, 1, lett. d del Dpr n. 380/2001).

Le zone interessate e quelle escluse

Per avere diritto al bonus è necessario che gli edifici siano ubicati nelle zone **A** o **B** (indicate nel decreto del ministro dei Lavori pubblici n. 1444 del 1968) o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. L'assimilazione alle zone A o B della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti.

Zona A:

comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Zona B:

include le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. In particolare, si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq.

Sono **esclusi** dal "bonus facciate" tutti gli interventi realizzati su edifici che si trovano nelle zone C, D, E ed F.

Zona C: include le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino non edificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità previsti alla lettera B)

Zona D: comprende le parti del territorio destinate ai nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati.

Zona E: sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richiede insediamenti da considerare come zone C.

Zona F: include le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Gli interventi agevolabili

Sono ammessi al beneficio gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna.

In particolare, la detrazione spetta per 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).

Il bonus non spetta, invece, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, se non visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

Tra le opere agevolabili rientrano, a titolo esemplificativo:

- il consolidamento, il ripristino, il miglioramento delle caratteristiche termiche anche in assenza dell'impianto di riscaldamento e il rinnovo degli elementi costitutivi della facciata esterna dell'edificio, che costituiscono esclusivamente la struttura opaca verticale, nonché la sola pulitura e tinteggiatura della superficie
- il consolidamento, il ripristino, compresa la sola pulitura e tinteggiatura della superficie, o il rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, ornamenti e dei fregi
- i lavori riconducibili al decoro urbano quali quelli riferiti alle grondaie, ai pluviali, ai parapetti, ai cornicioni e alla sistemazione di tutte le parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata.

ATTENZIONE

Sono escluse le spese:

- effettuate per interventi sulle superficie confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico
- sostenute per sostituire vetrate, infissi, portoni e cancelli.

E' possibile portare in detrazione anche:

- le spese per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse, richieste dal tipo di lavori (per esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, il rilascio dell'attestato di prestazione energetica)
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (per esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'Iva, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta di titoli abitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico).

Gli interventi di efficienza energetica

I lavori di rifacimento della facciata, non di sola pulitura o tinteggiatura esterna, che influiscono anche dal punto di vista termico o interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono soddisfare specifici requisiti per essere ammessi al bonus:

- i "requisiti minimi" previsti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico del 26 giugno 2015
- i valori limite di trasmittanza termica stabiliti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008 (tabella 2 dell'allegato B), aggiornato dal decreto ministeriale del 26 gennaio 2010.

Per godere del bonus è comunque necessario che i valori delle trasmittanze termiche delle strutture opache verticali da rispettare siano quelli inferiori tra i valori indicati nell'Allegato B alla Tabella 2 del citato decreto 11 marzo 2008 e quelli riportati nell'appendice B all'allegato 1 del decreto 26 giugno 2015.

ATTENZIONE

Il calcolo della percentuale, prevista nella misura del 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, va effettuato tenendo conto del totale della superficie complessiva disperdente. In sostanza, l'intervento deve interessare l'intonaco per oltre il 10% della superficie lorda complessiva disperdente (pareti verticali, pavimenti, tetti, infissi) confinante con l'esterno, vani freddi o terreno.

Nel caso in cui parti della facciata siano rivestite in piastrelle o altri materiali, che non rendono possibile interventi influenti dal punto di vista termico - se non mutando completamente l'aspetto dell'edificio - la verifica sul superamento del limite del 10% va fatta eseguendo il rapporto tra la restante superficie della facciata interessata dall'intervento e la superficie totale lorda complessiva della superficie disperdente.

Per gli interventi di efficienza energetica sulla facciate, ai fini delle verifiche e dei controlli, si applicano le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti in materia di detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici (il cosiddetto ecobonus).

Quadro sintetico dei lavori agevolati

INTERVENTI DI RECUPERO O RESTAURO DELLA FACCIATA ESTERNA DEGLI EDIFICI

PULITURA E TINTEGGIATURA ESTERNA SU STRUTTURE OPACHE DELLA FACCIATA

INTERVENTI SU BALCONI, ORNAMENTI E FREGI (INCLUSI QUELLI DI SOLA PULITURA O TINTEGGIATURA)

INTERVENTI SULLE STRUTTURE OPACHE DELLA FACCIATA COMPLESSIVA DELL'EDIFICIO

influenti dal punto di vista termico o che interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio

ALTRI INTERVENTI PER IL DECORO URBANO

- grondaie
- pluviali
- parapetti
- cornicioni

SOLO SE VISIBILI DALLA STRADA O DA SUOLO AD USO PUBBLICO, SUPERFICI CONFINANTI CON

- chiostrine
- cavedi
- cortili
- spazi interni
- smaltimento materiale
- cornicioni

SPESE CORRELATE AGLI INTERVENTI AGEVOLABILI

- acquisto materiali
- progettazione e altre prestazioni professionali connesse (per esempio, perizie e sopralluoghi e rilascio dell'attestazione di prestazione energetica)
- installazione ponteggi
- smaltimento materiale
- Iva
- imposta di bollo
- diritti pagati per la richiesta di titoli abitativi edilizi
- tassa per l'occupazione del suolo pubblico

4. MODALITÀ DI PAGAMENTO E ALTRI ADEMPIMENTI

Persone fisiche non titolari di reddito d'impresa

PAGAMENTI

Per avere la detrazione del **90%** occorre effettuare il pagamento mediante bonifico bancario o postale (anche "on line") dal quale risulti:

- la causale del versamento
- il codice fiscale del beneficiario della detrazione
- il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale è effettuato il bonifico (ditta o professionista che ha effettuato i lavori).

ATTENZIONE

È possibile utilizzare i bonifici già predisposti per la detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di quella per la riqualificazione energetica degli edifici (ecobonus).

Sono validi anche i bonifici effettuati tramite conti aperti presso gli "istituti di pagamento", cioè le imprese, diverse dalle banche, autorizzate dalla Banca d'Italia a prestare servizi di pagamento.

Su questi bonifici le banche, Poste Italiane Spa e gli istituti di pagamento autorizzati applicano una ritenuta d'acconto dell'8%.

ALTRI ADEMPIMENTI

Per tutti gli altri adempimenti bisogna far riferimento alle disposizioni del regolamento riportato dal decreto del Ministro delle Finanze n. 41/1998.

In particolare, per usufruire del beneficio fiscale il regolamento prevede che i contribuenti sono tenuti a:

- 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 ai fini del controllo della detrazione

Questo adempimento non è richiesto per gli interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio

- comunicare preventivamente la data di inizio dei lavori all'azienda sanitaria locale territorialmente competente, mediante raccomandata, quando obbligatoria, secondo le disposizioni in vigore sulla sicurezza dei cantieri

- conservare ed esibire a richiesta degli uffici la documentazione relativa agli interventi realizzati
 - le fatture comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi
 - la ricevuta del bonifico attraverso cui è stato effettuato il pagamento
 - le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare o, nel caso in cui la normativa edilizia non preveda alcun titolo abilitativo, una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili
- conservare ed esibire a richiesta degli uffici
 - la copia della domanda di accatastamento, per gli immobili non ancora censiti
 - le ricevute di pagamento dei tributi locali sugli immobili, se dovuti
 - la copia della delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori, per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali, e la tabella millesimale di ripartizione delle spese
 - la dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori, nel caso in cui gli stessi siano effettuati dal detentore dell'immobile, diverso dai familiari conviventi.

Solo per gli interventi di efficienza energetica (quelli influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio), considerato che per essi si applicano le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti dal decreto 19 febbraio 2007, in aggiunta agli adempimenti sopra elencati, i contribuenti sono tenuti ad acquisire e conservare:

- **l'asseverazione**, con la quale un tecnico abilitato certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti per ciascuno di essi

Per tecnici abilitati si intendono i soggetti abilitati alla progettazione di edifici e impianti nell'ambito delle competenze ad essi attribuite dalla legislazione vigente, iscritti ai rispettivi ordini e collegi professionali.

L'asseverazione redatta dal tecnico abilitato può essere sostituita con quella resa dal direttore dei lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate

- **l'attestato di prestazione energetica (APE)** per ogni singola unità immobiliare per cui si chiedono le detrazioni fiscali, che deve essere redatto da un tecnico non coinvolto nei lavori.

La comunicazione all'Enea

Solo per gli interventi di efficienza energetica deve essere inviata all'Enea, entro 90 giorni dalla fine dei lavori, la **scheda descrittiva** relativa agli interventi realizzati.

Nella scheda, che va inviata esclusivamente in via telematica tramite il sito <https://detrazionifiscali.enea.it/>, devono essere indicati:

- i dati identificativi dell'edificio e di chi ha sostenuto le spese
- la tipologia di intervento effettuato
- il risparmio annuo di energia che ne è conseguito
- il costo dell'intervento, comprensivo delle spese professionali
- l'importo utilizzato per il calcolo della detrazione.

ATTENZIONE

È consentito usufruire del "bonus facciate" solo se vengono effettuati tutti gli adempimenti sopra riportati.

Contribuenti titolari di reddito d'impresa

Gli stessi adempimenti previsti per le persone fisiche non titolari di reddito d'impresa devono essere osservati dai contribuenti titolari di reddito d'impresa che vogliono avvalersi del "bonus facciate".

Tuttavia, essi non hanno l'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico, in quanto il momento dell'effettivo pagamento della spesa non assume alcuna rilevanza per la determinazione del reddito d'impresa.

Interventi su parti comuni di edifici condominiali

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio in condominio, gli adempimenti necessari per poter usufruire del "bonus facciate" possono essere effettuati da uno dei condòmini, a tal fine delegato, o dall'amministratore del condominio.

Questi, nella generalità dei casi, provvede a indicare i dati del fabbricato in dichiarazione e agli altri adempimenti, come avviene per le detrazioni spettanti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio o di efficienza energetica sulle parti comuni.

Anche per il "bonus facciate" l'amministratore rilascia, in caso di effettivo pagamento delle spese da parte del condomino, una certificazione delle somme corrisposte e attesta di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge.

Infine, l'amministratore deve conservare la documentazione originale, per esibirla eventualmente agli uffici che la richiedono.

Quadro sintetico dei principali adempimenti

PAGAMENTI

PERSONE FISICHE NON TITOLARI DI REDDITO DI IMPRESA:

bonifico bancario, postale o tramite conto aperto presso un istituto di pagamento

TITOLARI DI REDDITO DI IMPRESA: non sono tenuti al pagamento con bonifico

COSA CONSERVARE

- fatture
- ricevuta del bonifico
- abilitazioni amministrative richieste o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà con indicazione della data di inizio lavori
- domanda di accatastamento, per immobili non censiti
- ricevute di pagamento dei tributi locali sugli immobili, se dovuti
- delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e tabella millesimale, per gli interventi condominiali
- consenso ai lavori, per gli interventi fatti da chi detiene l'immobile

Per interventi di efficienza energetica, anche:

- asseverazione di un tecnico abilitato
- attestato di prestazione energetica (APE)

COSA COMUNICARE ALL'ENEA (solo per interventi di efficienza energetica)

SCHEDA DESCRITTIVA degli interventi realizzati, contenente:

- dati di chi sostiene le spese
- tipo di intervento
- dati dell'edificio
- risparmio annuo di energia conseguito
- costo dell'intervento
- importo utilizzato per il calcolo della detrazione

ALTRI ADEMPIMENTI

- presentare comunicazione preventiva all'Asl di competenza, se prevista dalla normativa sulla sicurezza dei cantieri
- riportare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali dell'immobile e, per i lavori effettuati dal detentore (ad esclusione di quelli di efficienza energetica), gli estremi di registrazione dell'atto

5. PER SAPERNE DI PIÙ: NORMATIVA E PRASSI

Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 - [art. 1 commi 219-224](#) (legge di bilancio 2020, istitutiva dell'agevolazione)

[Decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 1444 del 2 aprile 1968](#), (edifici esistenti ubicati in zona A o B)

[Decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2015](#) (requisiti che gli interventi devono soddisfare)

[Decreto del Ministro dello sviluppo economico dell'11 marzo 2008](#) (requisiti sui valori di trasmittanza termica)

[Decreto del Ministro delle finanze n. 41 del 18 febbraio 1998](#) (regolamento per la corretta fruizione dell'agevolazione)

Decreto legge n. 63 del 4 giugno 2013 - [articolo 14, commi 3-bis e 3-ter](#) (verifiche e controlli)

Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 2 del 14 febbraio 2020 (primi chiarimenti sulla detrazione)

I documenti di normativa e di prassi indicati sono reperibili attraverso il servizio curato dal [CERDEF](#) (Centro di Ricerche e Documentazione Economica e Finanziaria), presente sul sito del Dipartimento delle Finanze



**PUBBLICAZIONE A CURA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE
SEZIONE PUBBLICAZIONI ON LINE DELL'UFFICIO COMUNICAZIONE E STAMPA**

Capo Ufficio: **Sergio Mazzei**
Capo Sezione: **Cristiana Carta**

Coordinamento editoriale: **Paolo Calderone, Giovanni Maria Liprandi**
Progetto grafico: **Stazione grafica - Claudia Iraso**

In collaborazione con **Ufficio consulenze imposte dirette
della Divisione Contribuenti**

Segui l'Agenzia su:

Fisco
GIORNATA TELEMATICA **Oggi**

