



Montebelluna, 7 ottobre 2020

**DOTTORI COMMERCIALISTI  
AVVOCATI**

**MASSIMO TESSER**  
DOTT. COMMERCIALISTA  
REVISORE LEGALE

**LUIGI SERRAGLIO**  
DOTT. COMMERCIALISTA  
REVISORE LEGALE

**NICOLETTA GALLINA**  
DOTT. COMMERCIALISTA  
REVISORE LEGALE

**PARTES LEGAL**

**STEFANO VECCHIATO**  
AVVOCATO

ANDREA ZAMPROGNO  
AVVOCATO STABILITO  
ABOGADO  
PROCURATORE SPORTIVO FIFA

LISA FAVERO  
AVVOCATO

LEONARDO BRIAN  
ABOGADO  
(SEDE DI BARCELLONA)

**AREA COMMERCIALISTI**

MICHELA ZANETTI  
DOTT. AREA FISCALE

CARMEN TONELLO  
RAG. AREA FISCALE

FRANCESCO FERRARESE  
DOTT. AREA SOCIETARIA

ELENA TESSER  
RAG. AREA CONTABILE

ALESSIA SCANDIUZZI  
RAG. AREA CONTABILE

FEDERICA SPAGNOLO  
RAG. AREA CONTABILE

MICHELA FENU  
RAG. AREA CONTABILE

**AREA INTERNAZIONALIZZAZIONE**

FLAVIA RAMELLA  
EXPORT MANAGER

GIULIO GIAI  
EXPORT MANAGER

GIOVANNI PECORARI  
EXPORT MANAGER

**AREA AMMINISTRATIVA**

KATY MATTAROLLO  
RAG. AREA AMMINISTRATIVA E CONTABILE

**OF COUNSEL:**

VITO PAPA  
DOTT. MARKETING STRATEGICO  
(SEDE DI TREVISO)

## BONUS FACCIATE: ULTERIORI CHARIMENTI

Gentili Clienti,

riteniamo interessante proporVi un riepilogo dell'agevolazione cosiddetta "Bonus facciate".

Il "Bonus Facciate" 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 **edifici ubicati in zona A** (zone di carattere storico, artistico o di particolare pregio) o **B** (zone che includono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate).
  - gli **interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna** di edifici esistenti e unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale.
- In particolare sono ammessi al beneficio gli interventi:
- 1) di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi;
  - 2) 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.

Per gli interventi di cui al n.2), interventi di efficienza energetica, sono necessari anche l'asseverazione di un tecnico, l'attestato di prestazione energetica (APE), la comunicazione all'Enea.

L'agevolazione riguarda, in pratica, tutti i lavori effettuati **sull'involucro esterno visibile dell'edificio**. Non spetta per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, se non visibili dalla strada o da suolo pubblico.

### SOGGETTI AMMESSI

La detrazione riguarda tutti i contribuenti che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati siano esse soggetti all'IRPEF o all'IRES.

Rientrano tra i soggetti beneficiari:

- 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 dichiarazione dei redditi, **in 10 quote** annuali 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.



La detrazione può essere calcolata sull'intero ammontare dei costi sostenuti non essendo stabiliti limiti di spesa.

Il 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, (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.**

### MODALITA' DI PAGAMENTO

Per avere la detrazione del 90% occorre effettuare il pagamento **mediante bonifico** bancario o postale 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.

E' possibile utilizzare i bonifici già predisposti dalle banche per la detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di quelli per la riqualificazione energetica.

Su questi bonifici gli istituti di pagamento applicano una ritenuta d'acconto dell'8%.

### MOLTIPLICITA' DI AGEVOLAZIONI PER GLI STESSI INTERVENTI

In alcuni casi può accadere che, con riguardo ai medesimi interventi, possano spettare diverse agevolazioni (bonus facciate, detrazioni per gli interventi di recupero edilizio o detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici).

In questa circostanza, vale la regola generale secondo cui il contribuente **può avvalersi**, per le medesime spese, **di una sola** delle predette agevolazioni.

### INTERVENTI SU CONDOMINI

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.



## CHIARIMENTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'Agenzia delle Entrate con delle risposte ad interPELLI ha fornito dei chiarimenti che di seguito si ripropongono nei loro principali contenuti.

Documento	Chiarimento
Risposta interpellò n. <b>179/E/2020</b>	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 interpellò n. <b>182/E/2020</b>	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 interpellò n. <b>185/E/2020</b>	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 interpellò n. <b>191/E/2020</b>	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.

Lo Studio rimane a disposizione per chiarimenti o informazioni.

STUDIO PARTES SRL