

I chiarimenti dell'Agenzia delle entrate nella risposta a interpello n. 185 del 12 giugno

Lavori su edifici, fisco light

Bonus facciate cumulabile, con contabilizzazione distinta

Pagina a cura
DI STEFANO LOCONTE
E CHIARA DE LEITO

Eco-agevolazioni fiscali, per lavori su edifici, cumulabili, ma non sovrapponibili, a patto che siano stati posti in essere i corrispondenti adempimenti. A chiarirlo è l'Agenzia delle entrate, con la risposta a interpello n. 185 del 12 giugno scorso con il quale l'amministrazione finanziaria ha delineato l'ambito di applicazione oggettivo del bonus facciate e chiarito il discrimine tra questa misura, le agevolazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio e quelle di riqualificazione energetica.

L'istanza del contribuente. Con istanza di interpello ordinario un contribuente ha rappresentato all'Agenzia delle entrate di essere proprietario di un appartamento in condominio e che l'assemblea intende deliberare una serie di lavori di restauro della facciata esterna dell'edificio e dei balconi.

Nel dettaglio, i lavori avranno ad oggetto: (i) il rifacimento dell'intonaco dell'intera superficie esterna e (ii) il trattamento dei ferri dell'armatura, i balconi rispetto ai quali è previsto (iii) il rifacimento del parapetto in muratura, (iv) del sotto-balcone, (v) del frontalino, (vi) della pavimentazione e, infine, (vii) la verniciatura della ringhiera metallica.

Inoltre, il contribuente ha rappresentato di essere proprietario di altri due immobili, di cui uno rurale, che necessitano, l'uno, di lavori sulla pavimentazione del terrazzo a livello nonché di tinteggiatura della relativa recinzione metallica e, il secondo, di lavori di rifacimento della copertura.

Il contribuente ha quindi chiesto all'Agenzia chiarimenti in merito alle agevolazioni fiscali cui le predette spese potrebbero accedere.

Sostanzialmente, il contribuente propone l'applicazione del bonus facciate, introdotto dall'art. 1, commi da 219 a 223, legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020) rispetto alla totalità dei lavori da eseguire.

La posizione dell'Agenzia delle entrate. La risposta formulata dall'Agenzia delle entrate muove dall'analisi della ratio ispiratrice del bonus facciate, che intende agevolare tutti gli interventi che interessano il perimetro esterno visibile dell'edificio, quindi effettuati sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, o sugli altri lati dello stabile.

Bonus facciate	
Ambito oggettivo di applicazione	Recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B (dm Lav. Pubblici n. 1444 del 2/4/1968)
Ambito soggettivo di applicazione	Soggetti residenti e non residenti, indipendentemente dalla tipologia di reddito
Ambito soggettivo di esclusione	Soggetti che ritraggono esclusivamente redditi soggetti a tassazione separata o ad imposta sostitutiva
Importo ammesso al beneficio	Nessun limite di spesa
Agevolazione fiscale	Detrazione dall'imposta lorda pari al 90% delle spese
Fruizione	10 Quote annuali (legge istitutiva) Sconto in fattura (decreto Rilancio) Cessione del credito d'imposta (decreto Rilancio)
Arco temporale	Spese anno d'imposta 2020

Rientrano quindi nel bonus facciate tutti gli interventi eseguiti sugli elementi della facciata costituenti esclusivamente la «struttura opaca verticale», per contro restano esclusi dal bonus gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio fatte salve quelle visibili dalla strada.

Quindi, a mero titolo semplificativo, tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi della facciata esterna dell'edificio, la semplice pulitura e tinteggiatura della superficie, nonché il consolidamento, il ripristino, il miglioramento delle caratteristiche termiche.

Come chiarito dall'Agenzia delle entrate in un precedente documento di prassi, possono beneficiare del bonus facciate anche gli interventi effettuati sui balconi, sugli ornamenti e sui fregi a condizione che insistano sulla parte di edificio visibile dal suolo pubblico, nonché 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.

Restano esclusi, invece, esclusi dal bonus facciate tutti gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, come le spese sostenute per interventi sulle «struttu-

re opache orizzontali o inclinate» dell'involucro edilizio quali, ad esempio, coperture (lastrici solari, tetti) e pavimenti verso locali non riscaldati o verso l'esterno, nonché per la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli, che non rientrano nella nozione di struttura «opaca».

Così sintetizzato l'ambito oggettivo di applicazione del bonus facciate, rispetto alla fattispecie rappresentata dal contribuente l'Agenzia delle entrate ha confermato l'applicazione

in metallo nonché, di rifacimento del sotto-balcone e del frontalino sono effettuati su elementi costitutivi dei balconi stessi.

Per contro, non sono agevolabili attraverso l'utilizzo del bonus facciate i lavori relativi al «terrazzo al livello». L'Agenzia delle entrate ha escluso la possibilità di equiparare questa struttura al balcone, nonostante la analoga funzione svolta.

Secondo la posizione espressa nel documento di prassi in

bonus facciate.

Per le stesse ragioni, l'Agenzia delle entrate ha escluso che possano beneficiare del bonus facciate i lavori di copertura del fabbricato rurale.

La cumulabilità con le altre agevolazioni fiscali. Nella risposta ad interpello in commento, l'Agenzia delle entrate ha evidenziato come i lavori sugli edifici possono rilevare anche rispetto ad altre agevolazioni fiscali e, in particolare, rispetto alle detrazioni spettanti ai sensi dell'art. 16-bis del Tuir per interventi di recupero del patrimonio edilizio o al c.d. ecobonus di cui all'art. 14, dl n. 63/2013.

È infatti possibile che il contribuente effettui contemporaneamente, anche in forza di un contratto unitario, interventi sull'edificio riconducibili a diverse fattispecie agevolabili, essendo stati realizzati, ad esempio, nell'ambito dell'isolamento termico dell'involucro dell'intero edificio, sia interventi sulla parte opaca della facciata esterna, ammessi al bonus facciate, sia interventi sulle facciate «interne» o di isolamento della restante parte dell'involucro, o rispetto alle superfici orizzontali, esclusi dal predetto bonus ma rientranti tra quelli ammessi alla detrazione per interventi di recupero del patrimonio.

In questo caso il contribuente potrà il contribuente potrà fruire delle relative agevolazioni a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.

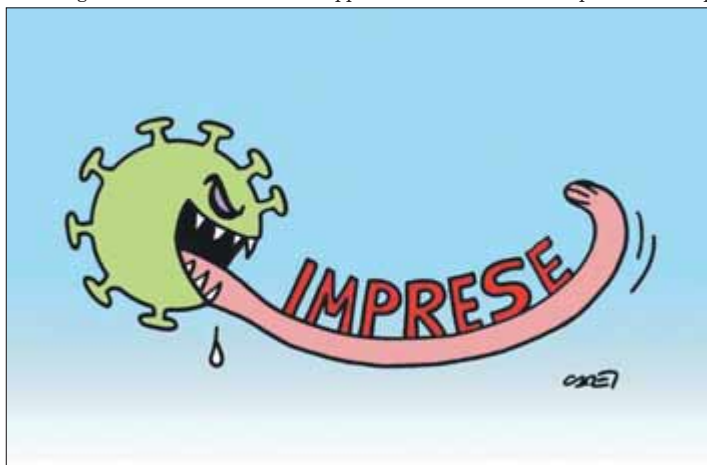
Non è invece possibile utilizzare la medesima spesa per beneficiare di diverse agevolazioni fiscali.

Ad esempio, è possibile che interventi agevolabili secondo le previsioni del bonus facciate rilevino anche quali lavori di riqualificazione che godono delle agevolazioni previste dall'art. 14, dl n.

63/2013. In queste ipotesi, spetta al contribuente decidere quale agevolazione intende utilizzare in concreto.

Infine si ricorda che il bonus facciate non è cumulabile con la detrazione spettante ai sensi dell'articolo 15, comma 1, lett. g) del Tuir, ai soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro dei beni soggetti al regime vincolistico ai sensi del dgs n. 42/2004.

© Riproduzione riservata



bilità della misura rispetto alle spese sostenute per il rifacimento dell'intonaco dell'intera superficie e per il trattamento dei ferri dell'armatura della facciata del fabbricato in condominio.

Anche le spese per il rifacimento dei balconi sono state ammesse al bonus facciate, in quanto gli interventi di rifacimento del parapetto in muratura, di pavimentazione e verniciatura della ringhiera

commento, il terrazzo a livello pur costituendo, come il balcone, una «proiezione» all'aperto dell'abitazione cui è contigua, è, tuttavia, destinato, al pari di un lastrico solare, a coprire le superfici scoperte dell'edificio sottostante del quale costituisce, strutturalmente, parte integrante.

L'Agenzia ha quindi classificato il terrazzo a livello quale «parete orizzontale» e, in quanto tale escluso dal