Euroconference Editoria

PRASSI FLASH

Prassi flash del 24 giugno 2020

# *Bonus* facciate: agevolabili gli interventi su edifici ubicati in aree assimilate alla zona A o B

di Alessandro Bonuzzi – dottore commercialista e revisore legale

| Il documento di prassi |
|---|
| Risposta a interpello n. 182/2020 |
| **Il caso** |
| L'Istante, unitamente ad altre persone fisiche, intende eseguire lavori di pulitura e tinteggiatura esterna su un fabbricato in comproprietà, beneficiando della detrazione c.d. *bonus* facciate, prevista dall'articolo 1, commi da 219 a 223, L. 160/2019.<br>A tal fine, viene chiesto all'Agenzia delle entrate se sia possibile fruire del beneficio anche qualora gli interventi in esame riguardino edifici ubicati in Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici, posto che la detrazione riguarderebbe edifici ubicati in zona A o B ai sensi del D.M. 1444/1968. |
| **La soluzione** |
| Il *bonus* facciate consiste nella possibilità di beneficiare di una detrazione del 90% delle spese documentate, sostenute nell'anno 2020, relative a interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del D.M. 1444/1968.<br>Sono classificate:<br>- in zona A → 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; |

- in zona B → le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. Al riguardo, 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.

Nonostante il preciso richiamo della norma alla zona A o B, già con la circolare n. 2/E/2020 è stato chiarito che il *bonus* facciate spetta anche quando gli edifici oggetto dell'intervento si trovino in zone assimilabili alla zona A o B in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. Ciò in quanto il D.M. 1444/1968 rappresenta un parametro di riferimento uniforme su tutto il territorio nazionale, al quale i Comuni si possono - e non si debbono - attenere; in altri termini non v'è l'obbligo per i Comuni di applicare nel proprio territorio la suddivisione in zone, così come prevista dal Decreto.

Sicché risulta possibile fruire del *bonus* facciate anche nel caso prospettato, riguardante interventi in un Comune sprovvisto di strumenti urbanistici, sempreché il fabbricato interessato si trovi in un'area che sia riconducibile o comunque equipollente alle zone territoriali A o B individuate dal D.M. 1444/1968.

È d'obbligo, tuttavia, che l'assimilazione risulti dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti, non essendo invece sufficiente un'attestazione rilasciata da un ingegnere o un architetto.

# Terrazzo escluso dal *bonus* facciate in quanto parete orizzontale

di Alessandro Bonuzzi – dottore commercialista e revisore legale

| Il documento di prassi |
|---|
| Risposta a interpello n. 185/2020 |
| **Il caso** |
| L'Istante fa presente che:<br>- per il condominio in cui risiede saranno deliberati interventi di rifacimento dell'intonaco dell'intera superficie esterna e trattamento dei ferri dell'armatura, nonché interventi sui balconi, comprensivi di rifacimento del parapetto in muratura, del sotto-balcone, del frontalino, della pavimentazione e verniciatura della ringhiera metallica;<br>- è proprietario di altri 2 immobili che necessitano, il primo, di lavori sulla pavimentazione del terrazzo a livello nonché di tinteggiatura della relativa recinzione metallica e, il secondo, di tipo rurale, di lavori di rifacimento della copertura.<br>Ciò detto, viene chiesto di chiarire se:<br>1. il rifacimento dell'intonaco dell'intera superficie della facciata del condominio e il trattamento dei ferri dell'armatura siano interventi agevolabili ai fini del *bonus* facciate *ex* articolo 1, commi 219-223, L. 160/2019 oppure possano rientrare "solo" nel *bonus* ristrutturazione di cui all'articolo 16-*bis* Tuir. Il dubbio deriva dal fatto che il comma 220 sembrerebbe prevedere che il *bonus* facciate si possa applicare solo laddove si provveda all'installazione del cappotto termico;<br>2. il *bonus* facciate si possa applicare anche alle spese sostenute per il rifacimento del parapetto in muratura, della pavimentazione e della verniciatura della ringhiera in metallo nonché, infine, per il rifacimento del sotto-balcone e del frontalino;<br>3. le spese per il rifacimento della pavimentazione e la verniciatura della recinzione metallica del terrazzo a livello possano essere agevolabili ai fini del *bonus* facciate;<br>4. la copertura del fabbricato rurale possa rientrare nel concetto di "facciata esterna" e quindi godere del *bonus* facciate;<br>5. per beneficiare del *bonus* facciate sia sufficiente indicare nella causale del bonifico, destinato all'impresa esecutrice dei lavori, la seguente dicitura: "*per lavori di restauro facciata ai sensi dell'articolo 1, commi 219-224, L. 160/2019*". |
| **La soluzione** |
| L'Agenzia delle entrate fornisce gli opportuni chiarimenti analizzando una ad una le richieste poste dall'Istante. In particolare, per quanto riguarda i quesiti 1) e 2) - riferiti alla possibilità di fruire del *bonus* facciate nel caso di spese sostenute per il rifacimento dell'intonaco dell'intera superficie e per il trattamento dei ferri dell'armatura della facciata del fabbricato in condominio, nonché per il rifacimento dei balconi – viene precisato che le relative spese sono agevolabili. |

Più nello specifico, per gli interventi sulla facciata condominiale, la detrazione riguarda esclusivamente le spese sostenute per interventi effettuati sulla parte sull'involucro esterno visibile dell'edificio restando, invece, escluse quelle sostenute per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio (superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni), fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico. Solo nell'ipotesi in cui l'intervento fosse influente dal punto di vista termico o interessasse l'intonaco per oltre il 10% della superficie lorda complessiva disperdente dell'edificio, troverebbero applicazione anche le disposizioni in materia di risparmio energetico, con conseguente obbligo di osservare i relativi adempimenti.
Con riferimento ai balconi, poi, rientrano tra le spese ammesse al *bonus* facciate anche quelle previste per il rifacimento del parapetto in muratura, della pavimentazione e per la verniciatura della ringhiera in metallo nonché, infine, per il rifacimento del sotto-balcone e del frontalino trattandosi di interventi effettuati su elementi costitutivi dei balconi stessi.
Per quanto riguarda il quesito 3), invece, l'Agenzia delle entrate afferma che le spese per il rifacimento della pavimentazione e la verniciatura della recinzione metallica del terrazzo a livello non sono agevolabili ai fini del *bonus* facciate. Ciò in quanto il terrazzo a livello costituisce una "parete orizzontale", fattispecie questa espressamente esclusa dall'agevolazione.
Analoghe considerazioni valgono anche per il quesito 4). Siccome la copertura altro non è che una "parete orizzontale", le spese da sostenere sul fabbricato rurale per il relativo rifacimento non possono beneficiare del *bonus* facciate, potendo invece potenzialmente rientrare nel *bonus* ristrutturazione o nell'*ecobonus*.
Infine, con riferimento al quesito 5) - modalità di compilazione del bonifico da utilizzare per il pagamento delle spese ai fini del *bonus* facciate - l'Agenzia delle entrate ribadisce che il bonifico deve essere compilato in maniera da non pregiudicare l'applicazione, da parte delle banche e di Poste Italiane Spa, della ritenuta d'acconto (attualmente pari all'8%) a carico del beneficiario del pagamento. A tal fine è possibile utilizzare, anche per il *bonus* facciate, i bonifici già predisposti dagli istituti bancari e postali ai fini dell'*ecobonus* e del *bonus* ristrutturazione, avendo l'accortezza di indicare nella causale, laddove possibile, lo specifico riferimento normativo (articolo 1, commi da 219 a 223, L. 160/2019). Se il riporto del riferimento normativo non è possibile l'agevolazione può comunque essere riconosciuta, fermo restando l'applicazione della ritenuta d'acconto da parte della banca o di Poste Italiane Spa.

**I precedenti**

Risposta a interpello n. 179/2020
Circolare n. 2/E/2020

**Gli articoli correlati**

*"Bonus facciate e i chiarimenti della circolare n. 2/E/2020"* – Sandro Cerato, Consulenza immobiliare, n. 24/2020
*"Bonus facciate: primi chiarimenti sull'ambito soggettivo e oggettivo e sulla tipologia di spese agevolabili"* – Circolare mensile per l'impresa, n. 3/2020
*"Bonus facciate ai nastri di partenza – Seconda parte. Le indicazioni dell'Agenzia delle entrate su adempimenti e controlli"* – Gianfranco Antico, La circolare tributaria, n. 8/2020
*"Bonus facciate ai nastri di partenza – Prima parte. I chiarimenti dell'Agenzia delle entrate"* – Gianfranco Antico, La circolare tributaria, n. 7/2020
*"Bonus facciate e i chiarimenti della circolare n. 2/E/2020"* - Sandro Cerato, Ecnews 24 Marzo 2020
*"L'Agenzia delle entrate spiega il bonus facciate"* - Fabio Garrini, Ecnews 17 Febbraio 2020
*"Legge di Bilancio 2020: il bonus facciate"* - Federica Furlani, Ecnews 20 Gennaio 2020
*"Il nuovo bonus fiscale del 90% per le facciate degli edifici"* - Cristoforo Florio, Ecnews 14 Gennaio 2020

Euroconference NEWS
L'INFORMAZIONE QUOTIDIANA DA PROFESSIONISTA A PROFESSIONISTA
Il quotidiano telematico di Euroconference
diretto da Sergio Pellegrino e Giovanni Valcarenghi
NOTIZIE E APPROFONDIMENTI
PER I PROFESSIONISTI DI TUTTA ITALIA
IscriviTi alla mailing list e
rimani informato su tutte le news
www.ecnews.it

**EDITORE E PROPRIETARIO**
Gruppo Euroconference Spa
Via E. Fermi, 11 - 37135 Verona

**DIRETTORE RESPONSABILE**
Sergio Pellegrino

**DIREZIONE SCIENTIFICA**
Alessandro Bonuzzi

**COMITATO DI REDAZIONE**
Alessandro Bonuzzi Luigi Scappini

**REDAZIONE**
Chiara Ridolfi

**SERVIZIO CLIENTI**
Per informazioni sull'abbonamento scrivere a:
circolari@euroconference.it

**SITO INTERNET**
Per informazioni e ordini:
www.euroconference.it/editoria

**PERIODICITÀ E DISTRIBUZIONE**
Settimanale
Vendita esclusiva per abbonamento
Pubblicazione telematica

**ABBONAMENTO ANNUALE 2020**
Euro 70,00 Iva esclusa

I numeri arretrati sono disponibili nell'area riservata, accessibile tramite le proprie credenziali dal *link*: http://www.euroconference.it/area_riservata_login.
In caso di smarrimento delle *password* è possibile utilizzare la funzionalità "Hai dimenticato la password?" disponibile nella pagina di login.

Numero registro stampa n.2132
Iscrizione ROC 13 marzo 2017 n.28049

ISSN 2705-005X

Per i contenuti di "Prassi flash" Gruppo Euroconference Spa comunica di aver assolto agli obblighi derivanti dalla normativa sul diritto d'autore e sui diritti connessi. La violazione dei diritti dei titolari del diritto d'autore e dei diritti connessi comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal capo III del titolo III della legge 22.04.1941 n.633 e succ. mod.
Tutti i contenuti presenti sul nostro sito *web* e nel materiale scientifico edito da Gruppo Euroconference Spa sono soggetti a *copyright*. Qualsiasi riproduzione e divulgazione e/o utilizzo anche parziale, non autorizzato espressamente da Gruppo Euroconference Spa è vietato. La violazione sarà perseguita a norma di legge. Gli autori e l'editore declinano ogni responsabilità per eventuali errori e/o inesattezze relative all'elaborazione dei contenuti presenti nelle riviste e testi editi e/o nel materiale pubblicato nelle dispense. Gli autori, pur garantendo la massima affidabilità dell'opera, non rispondono di danni derivanti dall'uso dei dati e delle notizie ivi contenute. L'editore non risponde di eventuali danni causati da involontari refusi o errori di stampa.