

BONUS FACCIATE

IN COSA CONSISTE.....	1
A CHI SPETTA	1

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.

* * *