

BONUS FACCIATE

BONUS FACCIATE

(SETTEMBRE 2022)

1. INTRODUZIONE	2
2. L'AGEVOLAZIONE	3
In cosa consiste	3
A chi spetta	3
Come si utilizza.....	5
Le alternative alla detrazione: sconto in fattura o cessione del credito	5
Cumulabilità con altre agevolazioni.....	9
3. PER QUALI INTERVENTI	11
Le zone interessate e quelle escluse	11
Gli interventi agevolabili.....	12
Gli interventi di efficienza energetica	13
Quadro sintetico dei lavori agevolati	15
4. MODALITÀ DI PAGAMENTO E ALTRI ADEMPIMENTI	16
Persone fisiche non titolari di reddito d'impresa.....	16
Contribuenti titolari di reddito d'impresa	18
Interventi su parti comuni di edifici condominiali	19
Quadro sintetico dei principali adempimenti.....	20
5. PER SAPERNE DI PIÙ: NORMATIVA E PRASSI.....	22

1. INTRODUZIONE

Il "bonus facciate" è l'agevolazione fiscale introdotta dalla legge di bilancio 2020 per abbellire gli edifici delle nostre città. Prevista inizialmente per l'anno 2020, è stata poi estesa anche alle spese sostenute negli anni 2021 e 2022.

Consiste in una detrazione d'imposta, pari al **90%** dei costi sostenuti nel 2020 e 2021 e al **60%** di quelli del 2022, della quale possono beneficiare tutti. Il bonus 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 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.

In alternativa alla fruizione diretta della detrazione, è possibile optare per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi (cosiddetto sconto in fattura) o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

Questa guida intende fornire le indicazioni utili per richiedere correttamente il "bonus facciate", illustrando modalità e adempimenti. 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 **60%** delle spese sostenute nel 2022 e del **90%** per quelle degli anni **2020** e **2021**. L'agevolazione, infatti, è stata estesa dalla legge di bilancio 2022 (legge n. 234/2021) anche alle spese sostenute nel 2022. Per i soggetti con periodo d'imposta non coincidente con l'anno solare, è riconosciuta per le spese sostenute nel periodo d'imposta in corso alla data del 31 dicembre 2020, al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2022.

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 (per esempio, i titolari

esclusivamente di redditi derivanti dall'esercizio di attività d'impresa o di arti o professioni che aderiscono al regime forfettario), né dai contribuenti che non potrebbero usufruirne in quanto l'imposta lorda è assorbita da altre detrazioni o non è dovuta (come nel caso di chi rientra nella "no tax area").

Tuttavia, questi contribuenti possono optare per le alternative alla fruizione diretta della detrazione (cessione del credito o contributo sotto forma di sconto).

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 febbraio 2022, con pagamenti effettuati sia nel 2022 che nel 2023, possono beneficiare del "bonus facciate" solo con riferimento alle spese sostenute nel 2022.

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, al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2022, 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 2023, le rate versate dal condomino nel 2022 non danno diritto al "bonus facciate".

Invece, nel caso di bonifico effettuato dal condominio nel 2022, le rate versate dal condomino nel 2021, nel 2022 o nel 2023 (prima della presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al 2022) 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 cui sono state sostenute le spese 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.

Le alternative alla detrazione: sconto in fattura o cessione del credito

Per le spese sostenute per gli interventi riconducibili al "bonus facciate", i beneficiari della detrazione possono optare, in alternativa all'utilizzo diretto della detrazione:

- per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto al fornitore che ha effettuato gli interventi (il cosiddetto sconto in fattura)
- per la cessione ad altri soggetti (inclusi gli istituti di credito e altri intermediari finanziari) di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione spettante.

La possibilità di optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura riguarda tutti i potenziali beneficiari della detrazione, compresi coloro che, in concreto, non potrebbero fruirne in quanto non sono tenuti al versamento dell'imposta.

LO SCONTO IN FATTURA

Si tratta di un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato l'intervento agevolato.

È pari alla detrazione dall'imposta lorda spettante per gli interventi di recupero o restauro della facciata di edifici esistenti e può arrivare fino a un importo massimo pari al corrispettivo dovuto.

Lo sconto in fattura può essere anche di importo inferiore rispetto al valore nominale della detrazione fiscale.

Come previsto dall'articolo 121 del decreto legge n. 34/2020, il fornitore, a sua volta, recupera il contributo anticipato come credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, e lo può cedere ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari, senza possibilità di successiva cessione, fatta salva la possibilità di **due ulteriori cessioni** del credito, solo se effettuate a favore di:

- banche e intermediari finanziari iscritti all'albo previsto all'articolo 106 del Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia (decreto legislativo n. 385/1993)
- società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'articolo 64 del citato Testo unico
- imprese di assicurazione autorizzate a operare in Italia ai sensi del decreto legislativo n. 209/2005.

Per ogni cessione intercorrente tra i soggetti sopra elencati, anche successiva alla prima, trova applicazione la disposizione prevista dall'articolo 122-bis, comma 4, del decreto legge n. 34/2020 (divieto di acquisizione del credito nei casi in cui ricorrono i presupposti indicati nell'articolo 35 - *Obbligo di segnalazione delle operazioni sospette* - e nell'articolo 42 - *Astensione* - del decreto legislativo n. 231/2007).

ATTENZIONE

Le banche o le società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'articolo 64 del decreto legislativo n. 385/1993 (Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia) possono sempre effettuare la cessione a favore di **soggetti diversi dai consumatori o utenti** (cioè diversi dalle persone fisiche che agiscono per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta), che abbiano stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa o con la banca capogruppo, senza facoltà di ulteriore cessione per il correntista.

LA CESSIONE DEL CREDITO

È la possibilità di cedere il credito d'imposta, corrispondente alla detrazione spettante, a:

- fornitori di beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi
- altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti)
- istituti di credito e intermediari finanziari.

La legge non prevede l'ulteriore cessione del credito, fatta salva la possibilità di **due ulteriori cessioni** solo se effettuate a favore di:

- banche e intermediari finanziari iscritti all'albo previsto all'articolo 106 del Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia (decreto legislativo n. 385/1993)
- società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'articolo 64 del citato Testo unico
- imprese di assicurazione autorizzate a operare in Italia ai sensi del decreto legislativo n. 209/2005.

Per ogni cessione intercorrente tra i soggetti sopra elencati, anche successiva alla prima, trova applicazione la disposizione prevista dall'articolo 122-bis, comma 4, del decreto legge n. 34/2020 (divieto di acquisizione del credito nei casi in cui ricorrono i presupposti indicati nell'articolo 35 - *Obbligo di segnalazione delle operazioni sospette* - e nell'articolo 42 - *Astensione* - del decreto legislativo n. 231/2007).

ATTENZIONE

Le banche o le società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'articolo 64 del decreto legislativo n. 385/1993 (Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia) possono sempre effettuare la cessione a favore di **soggetti diversi dai consumatori o utenti** (cioè diversi dalle persone fisiche che agiscono per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta), che abbiano stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa o con la banca capogruppo, senza facoltà di ulteriore cessione per il correntista.

Per maggiori informazioni e approfondimenti sulle alternative alla fruizione della detrazione si consiglia di consultare le seguenti circolari dell'Agenzia delle entrate: n. 24/2020, n. 30/2020, n. 16/2021, n. 19/2022 e n. 23/2022.

VISTO DI CONFORMITÀ E ATTESTAZIONE DELLA CONGRUITÀ DELLE SPESE

Per cedere il credito o avere lo sconto in fattura, dal 12 novembre 2021 è previsto l'obbligo per il contribuente di richiedere:

- il **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione, che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta
- l'**attestazione della congruità delle spese sostenute**, da parte dei tecnici abilitati.

Le spese per il rilascio del visto di conformità e dell'attestazione sono detraibili con la stessa aliquota prevista dalla detrazione fiscale spettante per gli interventi eseguiti. Come le altre spese detraibili sostenute per gli interventi agevolabili, esse possono formare oggetto di opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito.

Questi documenti devono essere sempre richiesti (a prescindere che si tratti di interventi di edilizia libera o di importo complessivo non superiore a 10.000 euro), anche per le comunicazioni di cessione del credito concernenti le rate residue non fruite delle detrazioni, il cui accordo di cessione si sia perfezionato a decorrere dal 12 novembre 2021.

Non sono necessari, invece, nei seguenti casi:

- se il contribuente utilizza la detrazione nella dichiarazione dei redditi
- per le comunicazioni delle opzioni inviate entro l'11 novembre 2021, per le quali l'Agenzia delle entrate ha rilasciato regolare ricevuta di corretta ricezione della comunicazione.

Il visto di conformità deve essere rilasciato (come prevede l'articolo 35 del decreto legislativo n. 241/1997) dai soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali, consulenti del lavoro) e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei Caf.

L'attestazione della congruità delle spese sostenute, che può essere rilasciata anche in assenza di uno stato di avanzamento lavori o di una dichiarazione di fine lavori, deve prevedere il rispetto dei costi massimi per tipologia di intervento.

In particolare, i tecnici abilitati attestano la congruità dei prezzi, secondo le disposizioni del comma 13-bis dell'articolo 119 del decreto legge n. 34/2020, facendo riferimento – oltre ai prezzari individuati dal Dm del 6 agosto 2020 – anche ai valori massimi stabiliti, per talune categorie di beni, con il decreto del Ministero della transizione ecologica del 14 febbraio 2022.

Considerato che, con riferimento a queste agevolazioni fiscali, il sostenimento di una spesa trova una giustificazione economica soltanto in relazione a una esecuzione, anche se parziale, di lavori, l'attestazione della congruità della spesa non può che riferirsi a interventi che risultino almeno iniziati.

LA COMUNICAZIONE ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

La scelta per la cessione del credito o lo sconto in fattura deve essere comunicata all'Agenzia delle entrate.

La comunicazione va inviata solo in via telematica, utilizzando il modello allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 3 febbraio 2022 (provvedimento successivamente modificato da quello del 10 giugno 2022).

La comunicazione deve essere inviata entro il **16 marzo** dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione.

La comunicazione della cessione del credito relativa alle spese sostenute nel 2021 doveva essere inviata entro il **29 aprile 2022** (come stabilito dall'articolo 10-quater, comma 1, del decreto legge n. 4/2022). Entro la stessa data doveva essere inviata la comunicazione per le rate residue di detrazione non fruite, riferite alle spese sostenute nel 2020. Per l'anno 2022, i soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società e i titolari di partita Iva, che sono tenuti a presentare la dichiarazione dei redditi entro il 30 novembre 2022, possono trasmettere all'Agenzia delle entrate la comunicazione per l'esercizio delle predette opzioni anche successivamente, ma comunque entro il 15 ottobre 2022 (comma 2-bis dell'articolo 10-quater del decreto legge n. 4/2022).

La comunicazione deve essere trasmessa, esclusivamente mediante i canali telematici dell'Agenzia delle entrate:

- dal soggetto che rilascia il visto di conformità
- dall'amministratore del condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario.

Nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, non vi è obbligo di nominare l'amministratore del condominio e i condòmini non vi abbiano provveduto, la comunicazione va inviata da uno dei condòmini incaricato. In tali casi, il soggetto che rilascia il visto, mediante apposito servizio *web* disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate, è tenuto a verificare e validare i dati relativi alle asseverazioni e attestazioni.

Nel caso di opzione per la cessione del credito corrispondente alle rate residue non fruite, la comunicazione deve essere inviata esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità, mediante il servizio *web* disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate oppure mediante i canali telematici dell'Agenzia delle entrate.

Cumulabilità con altre agevolazioni

Gli interventi ammessi al "bonus facciate" possono rientrare anche tra quelli di riqualificazione energetica riguardanti l'involucro (già agevolabili secondo le disposizioni contenute nell'articolo 14 del decreto legge n. 63/2013) o tra quelli di recupero del patrimonio edilizio (richiamati all'articolo 16 dello stesso decreto).

In considerazione della possibile sovrapposizione, il contribuente può avvalersi, per le stesse spese, di una sola detrazione, rispettando gli adempimenti specificamente previsti per l'agevolazione scelta.

Nel caso in cui si effettuino interventi riconducibili a differenti fattispecie agevolabili (per esempio, si realizzino nell'ambito dell'isolamento termico dell'involucro dell'intero edificio sia interventi sulla parte opaca della facciata esterna, ammessi al "bonus facciate", sia interventi di isolamento della restante parte dell'involucro, ammessi al cosiddetto "ecobonus"), il contribuente potrà usufruire di entrambe le agevolazioni a condizione che:

- siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai due diversi interventi
- siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.

Infine, il "bonus facciate" non è cumulabile con la detrazione spettante ai contribuenti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro dei beni soggetti al regime vincolistico (prevista nell'articolo 15, comma 1, lett. g del Tuir).

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 all'attività d'impresa, arte o professione.

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 deve risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti. Non è sufficiente un'attestazione da parte di ingegneri o architetti iscritti ai rispettivi Ordini professionali.

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 a essi assimilati.

Zona E: sono le parti del territorio destinate a 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.

Se l'immobile si trova in parte in "zona di completamento B3" e per la restante superficie in "zona attività terziarie", il bonus spetta sull'intero immobile se il contribuente dispone di una certificazione urbanistica dalla quale risulti l'equipollenza della "zona attività terziarie" alla "zona B". In caso contrario, spetta limitatamente alla porzione delle spese riferibili alla parte dell'edificio insistente sulla "zona di completamento B3".

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 verticali 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 spetta, per esempio per gli interventi realizzati:

- sulle facciate laterali di un edificio, se le stesse sono almeno parzialmente visibili dalla strada pubblica o da suolo ad uso pubblico
- su due pareti laterali di un edificio, visibili dalla strada pubblica, e su quella posteriore dell'edificio, costituente lato del perimetro esterno dell'edificio, a condizione che la parte del perimetro esterno dell'edificio, oggetto dell'intervento, sia visibile anche parzialmente dalla strada pubblica
- sulla facciata interna dell'edificio, se la stessa è parzialmente visibile dalla strada pubblica o da suolo ad uso pubblico
- sulla facciata visibile dal chiostro, che risulti di uso pubblico, sulla base di un'apposita convenzione con l'Amministrazione comunale.

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.

Per esempio, non spetta per gli interventi realizzati sull'involucro esterno di un immobile che si trova al termine di una strada privata, circondato da uno spazio interno, ovvero in una posizione di dubbia visibilità dalla strada pubblica o dal suolo 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 per:

- gli interventi sulle strutture opache orizzontali o inclinate dell'involucro edilizio quali, per esempio, coperture (lastrici solari, tetti) e pavimenti
- gli interventi sulle superficie confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico
- la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli
- la riverniciatura degli scuri e delle persiane
- gli interventi effettuati sulle mura di cinta dell'edificio.

È 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 in materia di prestazioni energetiche degli edifici e delle unità immobiliari dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico del 26 giugno 2015
- i valori limite di trasmittanza termica stabiliti
 - dal Dm 11 marzo 2008 (tabella 2 dell'allegato B), aggiornato dal Dm 26 gennaio 2010, **per gli interventi con data di inizio lavori antecedente al 6 ottobre 2020**
 - dal Dm 6 agosto 2020 (tabella 1 dell'Allegato E), **per gli interventi con data di inizio lavori a partire dal 6 ottobre 2020.**

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 possibili 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.

I Dm 26 giugno 2015 ("Requisiti minimi"), 11 marzo 2008 e 6 agosto 2020 ("Requisiti ecobonus") non si applicano agli interventi effettuati su immobili di notevole interesse pubblico (cioè quelli ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lett. b e c, del Codice dei beni culturali e del paesaggio) - soltanto nel caso in cui, previo giudizio dell'autorità competente al rilascio dell'autorizzazione ai sensi del predetto Codice, il rispetto delle relative prescrizioni implichi un'alterazione sostanziale del loro carattere o aspetto sotto il profilo storico, artistico e paesaggistico.

Per gli interventi di efficienza energetica sulla facciata, 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'attestato 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 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"), indicando come causale, se possibile, gli estremi della legge n. 160/2019.

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%.

L'agevolazione può comunque essere riconosciuta nel caso in cui non sia possibile riportare i riferimenti normativi sopra indicati (perché, per esempio, non è possibile modificare la causale che indica, invece, i riferimenti normativi del cosiddetto "ecobonus" o della detrazione per interventi di recupero edilizio), e a condizione che non risulti pregiudicato in maniera definitiva il rispetto da parte degli istituti bancari o postali dell'obbligo di operare la ritenuta.

ALTRI ADEMPIMENTI

Oltre all'obbligo per il contribuente (previsto nei casi di cessione del credito o di sconto in fattura) di acquisire il visto di conformità e l'asseverazione delle spese (si veda il capitolo 2), 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, inoltre
 - 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 del proprietario 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), in aggiunta agli adempimenti sopra elencati, i contribuenti sono tenuti ad acquisire e conservare:

- la stampa originale della **"scheda descrittiva dell'intervento"**, riportante il codice CPID assegnato dal sito ENEA, firmata dal soggetto beneficiario e da un tecnico abilitato.

Nella scheda 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.

Questa scheda descrittiva deve essere inviata all'ENEA entro 90 giorni dalla fine dei lavori.

- 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.

- la copia dell'**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 copia della **relazione tecnica** necessaria ai sensi dell'art. 8, comma 1, del decreto legislativo n. 192/2005, o il provvedimento regionale equivalente
- le **schede tecniche dei materiali e dei componenti edilizi impiegati** e, se prevista, marcatura CE con relative dichiarazioni di prestazione (DoP)
- la stampa della **e-mail inviata dall'ENEA** contenente il codice CPID, che costituisce garanzia che la documentazione è stata trasmessa.

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:

- stampa originale della "scheda descrittiva dell'intervento"
- asseverazione di un tecnico abilitato
- attestato di prestazione energetica (APE)
- copia della relazione tecnica
- schede tecniche dei materiali e componenti edilizi impiegati (e marcatura CE)
- stampa della e-mail inviata dall'ENEA contenente il codice CPID

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
- in caso di scelta per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, trasmettere all'Agenzia delle entrate, per via telematica, il modello allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 3 febbraio 2022

5. PER SAPERNE DI PIÙ: NORMATIVA E PRASSI

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

Legge n. 178 del 30 dicembre 2020 - [articolo 1, comma 59](#) (legge di bilancio 2021, proroga dell'agevolazione al 2021)

Legge n. 234 del 30 dicembre 2021 - [articolo 1, comma 39](#) (proroga dell'agevolazione al 2022)

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

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

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

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

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

Decreto legge n. 34/2020 - [articolo 121](#) (opzione per la cessione o per lo sconto in luogo delle detrazioni) e [articolo 122-bis](#) (misure di contrasto alle frodi in materia di cessioni dei crediti)

Decreto legge n. 4/2022 - [art. 28](#) (limitazione alle cessioni dei crediti) - convertito, con modificazioni, dalla legge n. 25/2022 - [articolo 10-quater](#) (proroga del termine di comunicazione dell'opzione)

Decreto legge n. 17/2022, [articolo 29-bis](#), inserito in sede di conversione dalla legge n. 34/2022 (modifiche all'articolo 121 del decreto legge n. 34/2020) - [articolo 29-ter](#) (proroga del termine di comunicazione dell'opzione di cessione del credito o sconto in fattura per i soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società e per i titolari di partita Iva)

Decreto legge n. 50/2022, [articolo 14](#) (modifiche alla disciplina in materia di incentivi per l'efficienza energetica, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici), come modificato dalla legge di conversione ([legge n. 91/2022](#))

[Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate dell'8 agosto 2020](#) (modalità di esercizio dell'opzione per la cessione o per lo sconto)

[Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 12 ottobre 2020](#) (modifiche al modello per la comunicazione dell'opzione per la cessione o per lo sconto)

[Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 22 febbraio 2021](#) (proroga del termine, relativamente alle spese sostenute nel 2020, per l'invio delle comunicazioni delle opzioni per la cessione del credito o per lo sconto in fattura)

[Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 20 luglio 2021](#) (modifiche alle istruzioni per la compilazione del modello per la comunicazione dell'opzione per la cessione o per lo sconto)

[Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 12 novembre 2021](#) (modifiche al modello per la comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica)

[Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 1° dicembre 2021](#) (definizione dei criteri e delle modalità per la sospensione delle comunicazioni delle cessioni e delle opzioni inviate all'Agenzia delle entrate)

[Provvedimento del 3 febbraio 2022](#) (modifiche al modello per la comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica)

[Provvedimento del 4 febbraio 2022](#) (proroga del termine previsto dall'articolo 28 del decreto legge n. 4/2022 con riferimento ai crediti precedentemente oggetto di cessione o sconto)

[Provvedimento del 10 giugno 2022](#) (disposizioni di attuazione degli articoli 119 e 121 del decreto legge n. 34/2020, per l'esercizio delle opzioni relative agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica. Modifiche al provvedimento del 3 febbraio 2022)

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

[Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 24 dell'8 agosto 2020](#) - paragrafo 7 (alternative alla detrazione)

[Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 7 del 25 giugno 2021](#) (paragrafo "Interventi finalizzati al recupero o al restauro delle facciate degli edifici esistenti - Bonus facciate")

[Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 16 del 29 novembre 2021](#) (misure di contrasto alle frodi in materia di detrazioni per lavori edilizi e cessioni dei crediti. Estensione dell'obbligo del visto di conformità e della congruità dei prezzi)

[Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 19 del 27 maggio 2022](#) (modifiche al Superbonus e agli altri bonus edilizi – misure contro le frodi - modifiche alla disciplina della cessione dei crediti)

[Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 23 del 23 giugno 2022](#) (paragrafo "Opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito in alternativa alle detrazioni")

[Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 28 del 25 luglio 2022](#) (paragrafo "Interventi finalizzati al recupero o al restauro delle facciate degli edifici esistenti - Bonus facciate")



L'AGENZIA
INFORMA

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 l'Ufficio consulenze imposte dirette
della Divisione Contribuenti*

Segui l'Agencia su:

Fisco
RIVISTA TELEMATICA Oggi

