

# edilportale<sup>®</sup>

## GUIDA AL BONUS FACCIATE

Elaborazione a cura della redazione di Edilportale.

[edilportale.com](http://edilportale.com)

# SOMMARIO

## 1. LA DETRAZIONE FISCALE PER IL RECUPERO DELLE FACCIATE

## 2. SOGGETTI BENEFICIARI

### 2.1 Chi può ottenere il bonus

### 2.2 Possesso dell'immobile

## 3. INTERVENTI AGEVOLATI

### 3.1 Le zone interessate

### 3.2 Gli interventi agevolati

## 4. BONUS FACCIATE E RISPARMIO ENERGETICO

### 4.1 Calcolo della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio

### 4.2 Requisiti di risparmio energetico

## 5. ADEMPIMENTI

### 5.1 Autorizzazioni

### 5.2 Modalità di pagamento

### 5.3 Tempi dei pagamenti

### 5.4 Dopo i lavori

## 6. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Aggiornamento febbraio 2020

# 1. LA DETRAZIONE FISCALE PER IL RECUPERO DELLE FACCIATE

---

La detrazione fiscale per il recupero delle facciate degli edifici è stata introdotta con l'obiettivo di incentivare la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e migliorare la qualità degli ambienti urbani.

È possibile detrarre dall'Imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) o dall'Imposta sul reddito delle società (IRES) il **90%** delle spese sostenute fino al **31 dicembre 2020**, o nel periodo d'imposta in corso alla data del 31 dicembre 2020, per gli interventi di recupero e restauro delle strutture opache delle facciate degli edifici esistenti.

La detrazione deve essere ripartita in **dieci quote annuali** di pari importo, nell'anno in cui è sostenuta la spesa e in quelli successivi.

Non è consentito cedere il credito né richiedere lo sconto in fattura al fornitore che esegue gli interventi.

Ciascun contribuente ha diritto a detrarre annualmente la quota spettante nei limiti dell'Irpef o dell'Ires dovuta per l'anno in questione. L'importo eventualmente eccedente non può essere rimborsato né conteggiato in diminuzione dell'imposta dovuta per l'anno successivo.

La detrazione **non è cumulabile** con altre agevolazioni previste per gli stessi interventi (come, ad esempio, la detrazione del 65% per l'efficientamento energetico degli edifici). Nel caso in cui gli interventi realizzati rientrino sia nelle agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie sia in quelle per il risparmio, il contribuente può scegliere solo uno dei due benefici fiscali.

## 2. SOGGETTI BENEFICIARI

### 2.1 Chi può ottenere il bonus

Possono usufruire della detrazione sulle spese di ristrutturazione tutti i contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche (**Irpef**) o all'imposta sul reddito delle società (**Ires**) che sostengono le spese per la realizzazione degli interventi.

Possono richiedere il bonus facciate:

- le persone fisiche;
- gli esercenti arte e professioni;
- gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciali;
- le società semplici
- le associazioni tra professionisti;
- le società di persone;
- le società di capitali.

Sono **esclusi** i professionisti o gli imprenditori che conseguono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o imposta sostitutiva, come ad esempio i professionisti che applicano il regime forfetario.

Per ottenere il bonus facciate, i soggetti devono **possedere** a vario titolo l'immobile su cui sono effettuati i lavori.

### 2.2 Possesso dell'immobile

Possono richiedere il bonus facciate:

- i proprietari;
- i nudi proprietari;
- i titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- i promissari acquirenti, a condizione di essere entrati in possesso dell'immobile;
- i locatari o comodatari.

I **contratti di locazione** devono risultare regolarmente registrati al momento dell'inizio dei lavori o in quello in cui sono sostenute le spese (se antecedente all'avvio dei lavori). È inoltre necessario ottenere il permesso del proprietario.

Accedono alla detrazione fiscale anche i **conviventi** del proprietario o detentore dell'immobile, che sostengono in tutto o in parte le spese. Per conviventi si intendono:

- i familiari (coniuge, componente dell'unione civile, parente entro il 3° grado, affine entro il 2° grado);
- i conviventi di fatto (L 76/2016).

La convivenza deve sussistere al momento dell'inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese (se antecedente all'avvio dei lavori). Sono agevolabili le spese per interventi effettuati su immobili, anche diversi dall'abitazione principale, in cui può avvenire la convivenza.

>>

Sono **esclusi** i conviventi dei proprietari o detentori di immobili strumentali all'attività d'impresa, arte o professione.

Chi esegue i **lavori in proprio** può richiedere il bonus facciate limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati.

## 3. INTERVENTI AGEVOLATI

### 3.1 Le zone interessate

Accedono alla detrazione gli interventi di recupero e restauro delle facciate di edifici esistenti situati nelle zone A o B ai sensi del [DM 1444/1968](#).

Le **zone A** sono 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.

Le **zone B** sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. 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 ad 1,5 mc/mq.

Sono agevolabili anche gli interventi realizzati in parti del territorio **assimilabili alle zone A e B** in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. L'assimilazione alle zone A o B deve risultare dalle certificazioni urbanistiche.

### 3.2 Gli interventi agevolati

La detrazione fiscale del 90% si applica alle spese per gli interventi di recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, o parti di essi, **di qualsiasi categoria catastale**, compresi quelli **strumentali**.

La **detrazione spetta** per:

- gli interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata, compresi balconi, ornamenti o fregi;
- gli interventi di recupero, restauro, rinnovamento e consolidamento della facciata, compresi balconi, ornamenti o fregi;
- gli interventi su grondaie, pluviali, parapetti e cornici;
- la sistemazione di tutte le parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata;
- gli interventi 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, anche in assenza dell'impianto di riscaldamento.

Sono **detraibili anche**:

- le spese per l'acquisto dei materiali;
- le spese per la progettazione degli interventi;
- le spese per le prestazioni professionali connesse ai lavori (perizie, sopralluoghi, rilascio dell'attestato di prestazione energetica – APE);
- i costi collegati agli interventi (installazione ponteggi, smaltimento dei materiali rimossi);
- le imposte connesse alla realizzazione degli interventi (Iva, imposta di bollo, diritti per la richiesta dei titoli abilitativi, tassa per l'occupazione del suolo pubblico).

Sono **escluse** le spese sostenute per:

- gli interventi effettuati sulle facciate interne non visibili dalle strade o dai suoli ad uso pubblico;
- gli interventi sulle superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni;
- la sostituzione di vetrate, infissi, portoni e cancelli;
- gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile;
- gli interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione dell'immobile (compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione con stessa volumetria classificabili come ristrutturazione edilizia).

## 4. BONUS FACCIATE E RISPARMIO ENERGETICO

---

Se gli interventi, che non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, sono influenti dal punto di vista termico o interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, è necessario seguire la normativa sulla prestazione energetica degli edifici.

### 4.1 Calcolo della superficie disperdente

La superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio comprende pareti verticali, pavimenti, tetti e infissi confinanti con l'esterno, vani freddi o terreno.

Prima di iniziare i lavori, è necessario calcolare quanta parte di intonaco sarà interessata dai lavori. Se alcune parti della facciata sono rivestite in piastrelle o altri materiali che non rendono possibili gli interventi influenti dal punto di vista termico, se non mutando completamente l'aspetto dell'edificio, il calcolo va fatto eseguendo il rapporto tra la restante superficie della facciata interessata dall'intervento e la superficie totale lorda complessiva disperdente.

Se si supera il 10%, bisogna attenersi ai requisiti di prestazione energetica previsti dal [DM 26 giugno 2015](#) e ai requisiti della tabella 2 (trasmissione termica utile delle strutture componenti l'involucro edilizio) del [DM 26 gennaio 2010](#). ([Agenzia delle Entrate, Circolare 2/E/2020](#))

### 4.2 Requisiti di risparmio energetico

Il [DM 26 giugno 2015](#) definisce le modalità di calcolo della prestazione energetica e i requisiti minimi di efficienza per gli edifici di nuova costruzione e per quelli sottoposti a ristrutturazione. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti, il rispetto dei requisiti minimi è verificato confrontando l'edificio realizzato o ristrutturato con un edificio di riferimento (identico per geometria, orientamento, ubicazione, destinazione d'uso). I requisiti degli elementi edilizi e degli impianti tecnici sono determinati in base alle zone climatiche.

Il [DM 26 gennaio 2010](#) ha aggiornato il [DM 11 marzo 2008](#) in materia di riqualificazione energetica degli edifici e rivisto i requisiti tecnici di ammissibilità alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici. Il decreto fissa in particolare i limiti di trasmissione da rispettare perché, a seguito di un intervento di riqualificazione energetica, si possa ottenere l'ecobonus.



La **tabella 2** riporta i valori limite della trasmittanza termica utile U delle strutture componenti l'involucro edilizio espressa in (W/m<sup>2</sup>K).

zona climatica	strutture opache verticali	strutture opache orizzontali o oblique		Chiusure apribili e assimilabili (**)
		coperture	pavimenti (*)	
A	<b>0,54</b>	<b>0,32</b>	<b>0,60</b>	<b>3,7</b>
B	<b>0,41</b>	<b>0,32</b>	<b>0,46</b>	<b>2,4</b>
C	<b>0,34</b>	<b>0,32</b>	<b>0,40</b>	<b>2,1</b>
D	<b>0,29</b>	<b>0,26</b>	<b>0,34</b>	<b>2,0</b>
E	<b>0,27</b>	<b>0,24</b>	<b>0,30</b>	<b>1,8</b>
F	<b>0,26</b>	<b>0,23</b>	<b>0,28</b>	<b>1,6</b>

(\*) Pavimenti verso locali non riscaldati o verso l'esterno

(\*\*) Conformemente a quanto previsto all'articolo 4, comma 4, lettera c), del decreto Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59, che fissa il valore massimo della trasmittanza (U) delle chiusure apribili e assimilabili, quali porte, finestre e vetrine anche se non apribili, comprensive degli infissi.”

## 5. ADEMPIMENTI

### 5.1 Autorizzazioni

Alla detrazione fiscale sul recupero e restauro delle facciate si applica il [DM 41 del 18 febbraio 1998](#) del Ministero dell'Economia e delle Finanze - Regolamento recante norme di attuazione e procedure di controllo in materia di detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia.

Prima di iniziare i lavori è necessario dotarsi dei **titoli abilitativi** eventualmente necessari per i lavori che si intendono effettuare. Per i lavori sulle parti comuni degli edifici condominiali è necessaria una delibera assembleare per l'approvazione dei lavori e la ripartizione delle spese e della detrazione sulla base delle tabelle millesimali.

È inoltre necessario 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.

### 5.2 Modalità di pagamento

Per fruire della detrazione è necessario che i pagamenti siano effettuati con bonifico bancario o postale, da cui devono risultare:

- la causale del versamento, con riferimento alla norma (articolo 16-bis del Dpr 917/1986);
- il codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- il codice fiscale o il numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.

È possibile utilizzare i bonifici già predisposti per usufruire del Bonus Ristrutturazioni e dell'Ecobonus.

Su tutti i bonifici, le banche, Poste Italiane SpA e gli istituti di pagamento applicano una ritenuta d'acconto dell'8%.

I **soggetti Ires** non hanno l'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico, in quanto il momento dell'effettivo pagamento della spesa non assume alcuna rilevanza.

Per consentire i controlli dovuti, le banche presso le quali sono disposti i bonifici trasmettono all'Agenzia delle Entrate in via telematica, i dati identificativi del mittente, dei beneficiari della detrazione e dei destinatari dei pagamenti.

### 5.3 Tempi dei pagamenti

Le **persone fisiche**, gli esercenti arti e professioni, e gli enti non commerciali possono detrarre solo le spese sostenute nel 2020. A loro si applica il criterio di cassa e fa fede la data in cui si effettua il pagamento.

Le imprese individuali, le società e gli enti commerciali possono detrarre le spese da imputare al periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2020. Per loro vale il criterio di competenza e si considera la data in cui l'intervento è ultimato e la spesa viene

>>

registrata nella contabilità (anche se materialmente effettuata nel 2019).

I **condomini** ottengono il bonus facciate se il bonifico è effettuato nel 2020. Non fa testo la data di versamento della rata condominiale da parte dei singoli condòmini.

### 5.3 Dopo i lavori

È necessario **conservare**, ed esibire in caso di controlli, la documentazione relativa agli interventi realizzati:

- le fatture comprovanti le spese sostenute;
- la ricevuta del bonifico;
- le autorizzazioni per i lavori svolti o, se l'intervento non richiede alcun titolo abilitativo, l'autocertificazione contenente la data di inizio lavori e la circostanza che gli interventi rientrano tra quelli agevolabili;
- 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 e la tabella millesimale di ripartizione delle spese;
- la dichiarazione di consenso del proprietario all'esecuzione dei lavori, se effettuati dal detentore dell'immobile.

Solo per gli interventi influenti dal punto di vista termico, è necessario:

- acquisire e conservare l'asseverazione con cui un tecnico abilitato certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti;
- acquisire e conservare l'attestato di prestazione energetica (APE), redatto da un tecnico non coinvolto nei lavori, per ogni unità immobiliare per cui si chiedono le detrazioni fiscali;
- trasmettere all'Enea, entro 90 giorni a partire dalla data di ultimazione dei lavori o del collaudo, attraverso il sito <https://detrazionifiscali.enea.it/>:
  - 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.

Per ottenere la detrazione, nella **dichiarazione dei redditi** devono essere indicati i dati catastali identificativi dell'immobile. Se i lavori sono effettuati dal detentore, è necessario indicare anche gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo. 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.

Si **perde la detrazione** in caso di violazione dell'obbligo di indicazione dei dati catastali, effettuazione di pagamenti secondo modalità diverse da quelle previste, esecuzione di opere edilizie difformi da quelle eventualmente comunicate, violazione delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro.

>>

## 6. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

---

La detrazione fiscale delle spese per il recupero o il restauro delle facciate è stata introdotta dai commi 219 e seguenti della **Legge di Bilancio per il 2020** ([Legge 160/2019](#)) e sarà in vigore fino al 31 dicembre 2020.

I primi chiarimenti applicativi sono stati forniti dall'**Agenzia delle Entrate** con la [Circolare 2/E/2020](#).

**Consulta lo speciale Bonus facciate**  
[https://www.edilportale.com/news/bonus\\_facciate](https://www.edilportale.com/news/bonus_facciate)



La presente Guida è frutto di una elaborazione della normativa curata dalla redazione di Edilportale.com. Edilportale declina ogni responsabilità per eventuali errori o inesattezze in essa contenuti

[edilportale.com](https://www.edilportale.com)