

OVERVIEW BONUS FACCIATE



Il “bonus facciate” è il nuovo sconto fiscale per abbellire gli edifici delle città.

Consente di recuperare il 90% dei costi sostenuti in merito nel 2020 e 2021, in 10 quote annuali costanti, senza un limite massimo di spesa, come disciplinato dalla legge di Bilancio 2020 e prorogato dalla legge di bilancio 2021.



I soggetti beneficiari

Il suddetto può essere richiesto da tutti i contribuenti residenti e non, anche se titolari di reddito d'impresa, che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati e che possiedono a qualsiasi titolo (ovvero proprietà, nuda proprietà, diritto reale di godimento, locazione) l'immobile oggetto di intervento.



I requisiti e gli interventi ammissibili

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.

Sono ammessi al beneficio gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna e alcuni interventi ad essi connessi.



Le modalità di fruizione del credito d'imposta

In merito al recupero del credito d'imposta, il decreto rilancio, nello specifico l'articolo 121 del dl n. 34 del 2020, ha apportato un'importante novità, istituendo due nuove modalità: lo *sconto in fattura* e la *cessione del credito*.



Le modalità di pagamento

Per usufruire della detrazione citata è necessario che i pagamenti siano effettuati con bonifico “parlante”, a meno che le spese non vengono sostenute da titolari di reddito d'impresa.



Gli adempimenti richiesti

Per usufruire dell'agevolazione in questione, come disciplinato dal regolamento riportato dal decreto del Ministro delle Finanze n. 41/1998, i contribuenti sono tenuti a rispettare determinati adempimenti, come quello di conservare idonea documentazione, iscrivere la specifica in dichiarazione dei redditi e comunicare preventivamente alla Asl locale determinate informazioni.

APPROFONDIMENTI



I soggetti beneficiari

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).



I requisiti e gli interventi ammissibili

Nello specifico si intende per:

- zona A quella che 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 quella che 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.

In particolare, sono ammessi alla procedura interventi riguardanti:

- la sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata;
- balconi, ornamenti o fregi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura;
- 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.

Inoltre, 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).



Le modalità di fruizione del credito d'imposta

In passato, il bonus fiscale poteva essere recuperato esclusivamente attraverso la dichiarazione dei redditi, detraendo il costo sostenuto in 10 quote annuali di pari importo.

Il decreto rilancio, come detto precedentemente, ha apportato un'importante novità, istituendo due nuove modalità di recupero del *bonus facciata*, lo *sconto in fattura* e la *cessione del credito*.

Il primo metodo, lo *sconto in fattura*, permette al soggetto che sta effettuando l'intervento di concordare direttamente con la ditta che eseguirà i lavori uno sconto in fattura di un importo non superiore al corrispettivo pattuito.

In seguito, il fornitore potrà recuperare il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta per importo pari alla detrazione spettante, oppure potrà cedere ulteriormente il credito a terzi ivi inclusi istituti di crediti e altri intermediari.

Il secondo metodo, la *cessione del credito*, consente al soggetto che ha intenzione di effettuare uno degli interventi predetti di cedere il credito corrispondente alla detrazione spettante ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni, in cambio di una parte dello stesso prontamente liquidabile (al netto della commissione che sarà trattenuta dall'istituto concedente).

La cessione del credito può avvenire o a lavori ultimati o a stato di avanzamento lavori (SAL). In quest'ultimo caso l'istituto di credito anticiperà la somma richiesta e la recupererà con la successiva cessione del credito.

Chi ha riscosso il credito d'imposta può cederlo ulteriormente oppure usarlo a compensazione mediante il modello F24, ripartendolo nello stesso numero di anni secondo cui sarebbe stata utilizzata la detrazione.

La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere fruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso.

Utilizzare una di queste due nuove modalità di riscossione del bonus fiscale permetterà al soggetto che eseguirà questo investimento di ottenere immediatamente parte del rimborso spettante senza attendere i 10 anni previsti per la detrazione.



Le modalità di pagamento

Nello specifico, nel bonifico, devono risultare i seguenti elementi:

- 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).



Gli adempimenti richiesti

Nel dettaglio gli adempimenti richiesti sono:

- 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;
- conservare: le fatture; le ricevute del bonifico; le abilitazioni amministrative richieste o le dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà con indicazione della data di inizio lavori; la domanda di accatastamento, per immobili non censiti; le ricevute di pagamento dei tributi locali sugli immobili, se dovuti; la delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e tabella millesimale, per gli interventi condominiali; il consenso ai lavori, per gli interventi fatti da chi detiene l'immobile; le asseverazioni di un tecnico abilitato (per interventi di efficientamento energetico); l'attestato di prestazione energetica "APE" (per interventi di efficientamento energetico);
- comunicare all'Enea (solo in caso di lavori di efficientamento energetico) una scheda descrittiva degli interventi realizzati, contenente: i dati di chi sostiene le spese; il tipo di intervento; i dati dell'edificio; il risparmio annuo di energia conseguito; il costo dell'intervento; l'importo utilizzato per il calcolo della detrazione.