



Studio SECH e Associati

Studio Sech e Associati

Dottori commercialisti e revisori contabili

Sede legale: 31053 Pieve di Soligo (TV) – Via Zanzotto 28/17

Tel. 0438/842701 – 0438/842613

Fax. 0438/981241 – 0438/83454

Codice fiscale e partita iva: 03085180267

E-mail:

studio@secheassociati.com

segreteria@secheassociati.com

contabilita@secheassociati.com

armandosech@secheassociati.com

marcofregolent@secheassociati.com

carladeconti@secheassociati.com

alessiorizzo@secheassociati.com

robertolunardi@secheassociati.com

oscarsartor@secheassociati.com

florafassinelli@secheassociati.com

studiosech@legalmail.it

Circolare clienti n. 13/T/2020

Pieve di Soligo, 06 Marzo 2020

Oggetto: **BONUS FACCIATE 2020**

Gentili Clienti,

con la presente per informarVi su una delle principali novità introdotte dalla nuova Legge di Bilancio per l'anno 2020, ovvero il c.d. "**Bonus Facciate**" (Articolo 1, commi 219-224, della legge n. 160 del 27 dicembre 2019). In sintesi, si tratta di una detrazione del 90% senza tetti massimi di spesa e applicabile alle spese documentate sostenute nel 2020 relative a lavori realizzati per il rinnovamento e il consolidamento della facciata esterna, inclusa la semplice pulitura e tinteggiatura, e interventi su balconi, ornamenti e fregi degli edifici esistenti.

[Dott. Armando Sech](#)
Dottore commercialista e
revisore contabile

[Dott. Marco Fregolent](#)
Dottore commercialista e
revisore contabile

[Dott.ssa Carla De Conti](#)
Dottore commercialista e
revisore contabile

[Dott. Alessio Rizzo](#)
Dottore commercialista e
revisore contabile

[Dott. Roberto Lunardi](#)
Dottore commercialista

[Dott. Oscar Sartor](#)
Dottore commercialista e
revisore contabile

[Dott.ssa Clarissa Dall'Anese](#)
Dottore in economia
aziendale – economica
and management

[Dott.ssa Serena Zannoni](#)
Dottore in economia e
gestione delle aziende

[Dott.ssa Azzurra Calderari](#)
Dottore In Giurisprudenza

[Dott.ssa Valentina Daberto](#)
Dottore in economia
aziendale – amministrazione
e controllo

TIPOLOGIE DI INTERVENTI

Tra le spese che danno diritto all'agevolazione rientrano quelle sostenute per:

- Interventi di **sola tinteggiatura o ripulitura delle strutture opache¹ delle facciate**;
- Interventi, ivi inclusi quelli di **sola pulitura o tinteggiatura, su balconi, ornamenti o fregi**;
- interventi sulle **strutture opache influenti dal punto di vista termico o interventi che interessino l'intonaco della superficie disperdente lorda (SDL) complessiva dell'edificio (Art. 1, comma 220, L. 160/2019)**:
 - a) se tali interventi riguardano una quota **inferiore al 10% della SDL**, in questo caso **l'agevolazione spetta anche se non sono rispettati i requisiti** di cui al D. Mise 26 giugno 2015, al D. Mise 11 marzo 2008 e commi 3-bis e 3-ter dell'art. 14, D.L. n. 63/2013;
 - b) se gli interventi **superano il 10% della SDL**, in questo caso la **spesa è agevolata solo se vengono rispettati i requisiti** previsti dai decreti di cui sopra.

N.B.

- D. Mise 26 giugno 2015 ("Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici"), ovvero requisiti relativi all'Ape;
- Tabella 2, Allegato B al D. Mise 11 marzo 2008 (con riguardo ai valori limite di trasmittanza termica dell'edificio);
- e, ai fini delle verifiche e dei controlli, quanto disposto dai commi 3-bis e 3-ter dell'art. 14, D.L. n. 63/2013 (relativi agli interventi di riqualificazione energetica).

In particolare, si segnala che in questo ultimo caso per usufruire del bonus **è obbligatorio** intervenire con lavori che mirino a riqualificare energeticamente l'edificio (es. con cappotto termico).

Vengono agevolati anche altri interventi per il decoro urbano effettuati su:

- grondaie
- pluviali

Strutture opache: Per struttura opaca si intende l'involucro esterno visibile dell'edificio, ovvero la parte anteriore, frontale e principale, ma anche gli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno).



	<ul style="list-style-type: none">• parapetti• cornicioni• altre parti impiantistiche (es. cavi del condizionatore, dell'antenna ecc.) che insistono sulla parte opaca della facciata <p>Spese correlate agli interventi agevolabili:</p> <ul style="list-style-type: none">• acquisto materiali• progettazione e altre prestazioni professionali connesse (per esempio, perizie e sopralluoghi e rilascio dell'attestazione 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
<p>IMMOBILI AGEVOLATI</p>	<p>Tipologia di edifici:</p> <ul style="list-style-type: none">• edifici esistenti, parti di essi, o su unità immobiliari esistenti• di qualsiasi categoria catastale• immobili strumentali per natura² o per destinazione³ (in riferimento a immobili detenuti da imprese, società di persone e capitali). Inoltre, la legge non pone limitazioni per quanto riguarda immobili c.d. merce⁴ e immobili c.d. patrimonio⁵ che quindi, se rispettano i requisiti previsti, rientrerebbero anch'essi tra gli immobili agevolati. <p>Posizione urbanistica:</p> <ul style="list-style-type: none">• situati nelle zone territoriali omogenee A e B di cui all'art. 2 del DM 2 aprile 1968 n. 1444 o in zone assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. <p>In ogni caso per usufruire dell'agevolazione è necessario richiedere la certificazione urbanistica al proprio comune.</p> <p>N.B.</p> <p>→ Non rientrano nell'agevolazione 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).</p> <p>→ Non rientrano nell'agevolazione interventi sulle facciate che racchiudono cortili a meno che non siano visibili dalla strada o dal suolo pubblico.</p>
<p>IMPORTO</p>	<p>La detrazione è pari al 90% delle spese documentate e sostenute nel 2020, senza limiti di spesa.</p>

2 Immobili strumentali per natura: immobili che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di altri utilizzi senza radicali trasformazioni (cat. catast. A/10, B,C,D ed E; mai le abitazioni).

3 Immobili strumentali per destinazione: immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa (es. abitazione adibita a sede legale di un'impresa)

4 Immobili merce: immobili alla cui partecipazione o scambio è diretta l'attività dell'impresa (es. uffici edificati da società immobiliare e destinati alla successiva rivendita).

5 Immobili patrimonio: immobili iscritti tra le immobilizzazioni (che possono essere locati a terzi, concessi in comodato o non usati per l'attività d'impresa).



FRUIZIONE	In 10 quote annuali costanti e di pari importo , partendo dall'anno di sostenimento delle spese.
SOGGETTI INTERESSATI	<p>Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti residenti e non residenti, in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none">• le persone fisiche (compresi familiari conviventi e conviventi di fatto), 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). <p>Inoltre, i beneficiari devono:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. <p>La detrazione non può essere utilizzata da chi possiede <u>esclusivamente</u> redditi assoggettati a tassazione separata o a imposta sostitutiva (es. forfettari).</p>
PERIODO DI SOSTENIMENTO DELLA SPESA	<ul style="list-style-type: none">• Persone fisiche → spese sostenute nel 2020 (data bonifico), indipendentemente dalla data di inizio lavori.• Soggetti Ires → spese di competenza del periodo di imposta in corso al 31/12/2020, indipendentemente dalla data di avvio lavori e dalla data dei pagamenti. Per il principio di competenza si considera la data di ultimazione dei lavori (servizi).• Condominio → spese sostenute nel 2020 (data bonifico pagato dal condominio), indipendentemente dal versamento della rata da parte del singolo condomino.
CUMULABILITÀ DEL BONUS	Il bonus facciate è cumulabile con altre agevolazioni (ecobonus, ristrutturazione edilizia) a condizione che le spese sostenute siano contabilizzate distintamente (ad esempio due diverse fatture riferite a due diversi interventi) e siano inoltre rispettati gli adempimenti specificatamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.
MODALITÀ DI PAGAMENTO	<p>I contribuenti (persone fisiche) devono eseguire i pagamenti mediante bonifici bancari o postali da cui risultino:</p> <ul style="list-style-type: none">• la causale del versamento (il riferimento normativo è costituito dall'art. 1, commi 219-220 L. 160/2019);• il codice fiscale del beneficiario della detrazione;• il numero di partita IVA ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato. <p>In ogni caso, è possibile utilizzare i bonifici già predisposti per la detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio</p>



	<p>(art. 16-bis TUIR) e di quella per la riqualificazione energetica degli edifici (ecobonus).</p> <p>Per i titolari di reddito d'impresa non è obbligatorio il pagamento mediante bonifico. A titolo di esempio può essere pagata la semplice ricevuta bancaria (naturalmente nel rispetto delle regole previste in materia di normativa antiriciclaggio per l'utilizzo del contante).</p>
<p>INTESTAZIONE DEI DOCUMENTI DI SPESA</p>	<p>In linea generale, il documento di spesa (fattura, ricevuta fiscale o altra idonea documentazione) deve essere intestato al soggetto che vuole beneficiare della detrazione; in presenza di più soggetti aventi diritto alla detrazione (comproprietari, contitolari di diritti reali, etc.) i documenti di spesa e le relative ricevute di pagamento vanno intestate a tutti i contribuenti interessati.</p>
<p>ULTERIORI ADEMPIMENTI</p>	<ul style="list-style-type: none">• presentare comunicazione preventiva (notifica preliminare) all'Asl di competenza, se prevista dalla normativa sulla sicurezza dei cantieri• riportare nella dichiarazione dei redditi e, noi consigliamo, anche nella descrizione della fattura i dati catastali dell'immobile. Inoltre, per i lavori effettuati dal detentore dell'immobile (ad esclusione di quelli di efficienza energetica), gli estremi di registrazione dell'atto. <p>In più, per i lavori di risparmio energetico anche:</p> <ul style="list-style-type: none">• asseverazione di un tecnico abilitato• attestato di prestazione energetica (APE)• comunicazione ENEA (in via telematica) entro 90 giorni dalla fine dei lavori. <p>La mancata effettuazione dei predetti adempimenti non consente la fruizione del bonus facciate.</p>

Per ulteriori chiarimenti o esigenze diverse che non rientrano tra i contributi presentati, vi preghiamo di contattare lo studio (Dott.ssa Zannoni Serena).

Rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore necessità, l'occasione è gradita per porgere i più cordiali saluti.