Bonus facciate – OK per gli “immobili patrimonio” delle imprese – Risposte n.517/E/2020 e 520/E/2020

4 Novembre 2020

Ammesso il *Bonus facciate* per un intervento eseguito da un’impresa su un proprio immobile “patrimonio”. Il beneficio spetta anche per l’isolamento dell’involucro esterno dell’edificio, ivi compreso il cd. “*sporto di gronda*“, nonché per le ulteriori opere, come lo spostamento dei pluviali e la sostituzione dei davanzali, che sono strettamente collegate alla realizzazione dell’intervento.

Così si è espressa l’Agenzia delle Entrate, rispettivamente nella **Risposta n.517/E del 2 novembre** scorso e nella **Risposta n.520/E del 3 novembre 2020**, in relazione a due istanze d’interpello aventi ad oggetto l’applicabilità del cd. *Bonus facciate*, ovvero della detrazione del 90% delle spese sostenute, dal 1° gennaio al 31 dicembre 2020, per interventi di recupero sulle strutture opache, sui balconi o sugli ornamenti e fregi delle facciate esterne degli edifici[1].

Al riguardo, richiamando i chiarimenti forniti con la C.M. 2/E/2020, l’Amministrazione Finanziaria:

Risposta n.517/E/2020

- conferma che **beneficiano** della **detrazione** anche i **soggetti titolari di reddito d’impresa**, per gli **interventi eseguiti** sia sugli **immobili strumentali**, sia sugli “**immobili patrimonio**“[2] (ovvero i beni che non sono né strumentali, né “merce”).

Nel caso di specie, quindi, in presenza di tutte le condizioni richieste dalla disciplina agevolativa, la **società istante può usufruire** del ***Bonus facciate*** per le **unità** a destinazione **residenziale possedute**, come “**immobili patrimonio**”, nell’**edificio** oggetto degli interventi.

L’agevolazione, infatti, è volta ad incentivare gli interventi edilizi finalizzati genericamente a migliorare il decoro urbano;

Risposta n.520/E/2020

- chiarisce che **sono agevolate** con il ***Bonus facciate*** le **spese** relative agli **interventi** di **isolamento** sull'**involucro esterno visibile** dell'edificio[3], comprensivo dello "***sporto di gronda***", tenuto conto che **quest'ultimo** è un **elemento relativo** alla **parte opaca** della **facciata**;
- **fa rientrare** nel **beneficio** anche i **lavori aggiuntivi**, consistenti nello **spostamento** dei **pluviali**, nella **sostituzione dei davanzali** e nella **sistemazione** di **prese** e **punti luce esterni**, nello **smontaggio**, **rimontaggio** e **sostituzione** delle **tende solari**, nel caso in cui ciò si rendesse necessario per motivi tecnici.
  Infatti, **tali lavori** sono **qualificabili** come "***opere accessorie*** *e di* ***completamento*** *dell'****intervento*** *di isolamento delle facciate esterne nel suo insieme, i cui* ***costi*** *sono* ***strettamente collegati*** *alla* ***realizzazione*** *dell'****intervento*** *stesso*";
- **esclude** dall'**agevolazione** le **spese** riferite alle **facciate interne dell'edificio** (se non **visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico), ed alle strutture opache** orizzontali o **inclinate** dell'**involucro edilizio**.

Infine, l'Agenzia delle Entrate ricorda che il D.L. 34/2020 convertito nella legge 77/2020 (cd. *Rilancio*) **ha ampliato l'ambito oggettivo e soggettivo della cessione del credito estendendola,** tra l'altro[4], anche **al *Bonus facciate***, ed ha introdotto anche la **possibilità di optare**, in alternativa all'utilizzo diretto in detrazione e alla cessione, anche per lo **sconto sul corrispettivo** anticipato dal fornitore e da questi poi recuperato sotto forma di credito di imposta cedibile (secondo le modalità stabilite dai Provvedimenti n.283847 dell' 8 agosto 2020 e n.326047 del 12 ottobre 2020)[5].

---

[1] Come noto, si tratta degli interventi di recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati nelle zone A o B, come individuate dal DM n.1444/68 o in quelle assimilabili in base alla normativa regionale o ai regolamenti comunali (legge 160/2019 – art.1, commi 219-223). *Cfr. ANCE "Legge di Bilancio 2020 – Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale – Misure fiscali di interesse" – ID n.38132 dell'8 gennaio 2020 e "Bonus facciate: la nuova guida dell'ANCE" – ID*

n.38763 del 4 marzo 2020.

[2] Ai sensi dell'art.90 del D.P.R. 917/1986 – TUIR.

[3] *Cfr. ANCE "Facciate anteriori e laterali visibili dalla strada – OK al Bonus – Risposte n.415 e 418/E/2020 – ID N. 41767 del 30 settembre 2020 e "Bonus Facciate, ok per i lavori su facciate parzialmente visibili dalla strada" – ID N.41516 14 settembre 2020*.

[4] Si evidenzia che cessione del credito e sconto sul corrispettivo, per le spese sostenute nel 2020 e 2021, riguardano anche il Bonus per il recupero del patrimonio edilizio residenziale solo per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia effettuati sulle parti comuni condominiali e sugli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità; l'E*cobonus,* anche nella maggior percentuale del 110%; *Sismabonus,* anche nella maggior percentuale del 110%; gli interventi di installazione di impianti solari fotovoltaici, ivi compresi quelli che accedono alla detrazione del 110%, l'installazione delle colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici. *Cfr. ANCE "Decreto Rilancio – Conversione in legge – Le novità in materia fiscale" – ID n.41108 del 24 luglio 2020*.

[5] *Cfr. ANCE "Superbonus 110%: approvate le specifiche per l'invio della comunicazione all'Ade" – ID N.41949 del 13 ottobre 2020.*

42256-Risposta n_520_E del 3 novembre 2020.pdfApri

42256-Risposta n_517_E del 2 novembre 2020.pdfApri