

**Risposta n. 185**

**OGGETTO:** Bonus facciate - lavori di restauro della facciata esterna e dei balconi - Articolo 1, commi da 219 a 223, della legge 27 dicembre 2019, n. 160

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

**QUESITO**

L'Istante rappresenta che per il fabbricato in condominio in cui risiede saranno deliberati lavori di restauro della facciata esterna e dei balconi e, in particolare, interventi di rifacimento dell'intonaco dell'intera superficie esterna e trattamento dei ferri dell'armatura, interventi sul balcone, comprensivi di rifacimento del parapetto in muratura, del sotto-balcone, del frontalino, della pavimentazione e verniciatura della ringhiera metallica.

L'Istante rappresenta, inoltre, di essere proprietario di altri due immobili, di cui uno rurale, che necessitano, il primo, di lavori sulla pavimentazione del terrazzo a livello nonché di tinteggiatura della relativa recinzione metallica e, il secondo, di lavori di rifacimento della copertura.

Tanto premesso, con riferimento alle disposizioni contenute nell'articolo 1, commi 219, 220 e 221, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, ai fini della fruizione del c.d. "bonus facciate", l'Istante chiede di chiarire se:

1) nel caso in cui i condòmini intendano deliberare il rifacimento dell'intonaco dell'intera superficie della facciata del fabbricato in condominio e il trattamento dei ferri dell'armatura, la spesa sia detraibile al 90 per cento o al 50 per cento, rientrando tra gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-*bis* del TUIR. Il dubbio interpretativo, nasce, a parere dell'Istante, dal fatto che, ai sensi del citato comma 219 dell'articolo 1 della legge n. 160 del 2019, rientrerebbero nel "bonus facciate" tutti gli interventi diretti al recupero o al restauro della facciata esterna mentre, ai sensi del successivo comma 220, il "bonus facciate" si potrebbe applicare, in alternativa alla manutenzione superficiale dell'edificio (pulitura o tinteggiatura esterna), solo se si provveda alla installazione del cd. cappotto termico, dovendo essere garantito il rispetto dei rigidi parametri tecnici indicati nel decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 e nel decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008, richiamati espressamente dalla norma. Ciò risulterebbe, secondo l'Istante, penalizzante per chi intende eseguire una più completa e duratura riparazione della facciata (rifacimento dell'intonaco e trattamento dei ferri dell'armatura) rispetto a chi vuole apportare un rimedio meno efficace e di breve durata (la semplice pulitura o tinteggiatura esterna);

2) ai sensi del citato comma 221, e con riferimento al rifacimento dei balconi, il "bonus facciate" si possa applicare anche alle spese sostenute per il rifacimento del parapetto in muratura, della pavimentazione e della verniciatura della ringhiera in metallo nonché, infine, per il rifacimento del sotto-balcone e del frontalino;

3) ai sensi del medesimo comma 221, al balcone possa essere equiparato, data la funzione analoga svolta, il terrazzo a livello e se sia possibile, quindi, detrarre le spese sostenute per il rifacimento della pavimentazione e la verniciatura della recinzione metallica;

4) la copertura del fabbricato rurale che l'Istante intende riparare, possa rientrare, ai sensi del citato comma 219 dell' articolo 1 della legge n. 160 del 2019, nel concetto di "facciata esterna" e quindi godere della relativa agevolazione per i lavori da

effettuare; 5) sia sufficiente indicare nella causale del bonifico, destinato all'impresa esecutrice dei lavori, la seguente dicitura: "*per lavori di restauro facciata ai sensi dell'art. 1, commi 219-224, Legge 160/2019*".

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'Istante ritiene che i quesiti prospettati debbano essere risolti nel seguente modo:

1) le spese relative al rifacimento dell'intonaco per l'intera superficie della facciata esterna del fabbricato in condominio e il trattamento dei ferri dell'armatura dovrebbero essere, in ogni caso, ammessi al "bonus facciate" in quanto contribuiscono al recupero e restauro del prospetto esterno dell'edificio;

2) gli interventi sui balconi relativi al rifacimento della pavimentazione, del sotto-balcone, del parapetto in muratura, del frontalino e alla tinteggiatura della ringhiera metallica dovrebbero essere ammessi al "bonus facciate";

3) il terrazzo a livello andrebbe equiparato, ai fini del "bonus facciate", al balcone, data la funzione analoga svolta, consentendo la detrazione delle spese relative al rifacimento della pavimentazione e alla tinteggiatura della recinzione metallica;

4) il rifacimento della copertura del fabbricato rurale dovrebbe rientrare fra gli interventi agevolabili, in quanto contribuisce al recupero della facciata esterna e al miglioramento estetico dell'immobile; 5) il bonifico utilizzato per il pagamento dovrebbe riportare la dicitura: "*per lavori di restauro facciata ai sensi dell'art. 1, commi 219-224, Legge 160/2019*".

### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

L'articolo 1, commi da 219 a 223 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di Bilancio 2020), disciplina una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento delle

spese documentate sostenute nell'anno 2020 per interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (cd "bonus facciate").

Le tipologie di interventi che danno diritto al "bonus facciate", nonché la misura della detrazione spettante, sono individuate dai commi da 219 a 221 del citato articolo 1 della predetta legge di Bilancio 2020; il comma 222 stabilisce, inoltre, le modalità di fruizione della detrazione mentre, per le modalità applicative, il comma 223 rinvia al regolamento recante norme di attuazione e procedure di controllo di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-*bis* del decreto del Presidente della Repubblica 23 dicembre 1986, n. 917 (TUIR).

Non essendo previsti, a differenza delle agevolazioni già presenti in materia, limiti massimi di spesa la detrazione, da ripartire in dieci quote annuali costanti di pari importo da detrarre nell'anno di sostenimento e in quelli successivi, può essere calcolata sull'intero ammontare dei costi sostenuti.

Con riferimento alla applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

Sotto il profilo oggettivo la detrazione spetta, tra l'altro, a condizione che gli edifici oggetto degli interventi siano ubicati in zona A o B ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. Secondo quanto stabilito dall'articolo 2 del predetto decreto ministeriale n. 1444 del 1968, sono classificate «*zone territoriali omogenee*»:

*A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e 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 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 per cento (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>»*

Sotto il medesimo profilo, la norma prevede, inoltre, che, ai fini del "bonus facciate":

- gli interventi devono essere finalizzati al «*recupero o restauro della facciata esterna*» e devono essere realizzati esclusivamente sulle «*strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi*»;

- «*Nell'ipotesi in cui i lavori di rifacimento della facciata, ove non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, gli interventi devono soddisfare i requisiti di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, (...), e, con riguardo ai valori di trasmittanza termica, i requisiti di cui alla tabella 2 dell'allegato B al decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008, (...).*».

Nella citata circolare n. 2/E del 2020, viene precisato, al riguardo, che, per effetto del richiamo agli interventi finalizzati al recupero o restauro della "*facciata esterna*", nonché - per gli interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio - alle prescrizioni in materia energetica previste per tali interventi, la normativa di favore in esame è finalizzata ad incentivare gli interventi edilizi finalizzati al decoro urbano favorendo, altresì, interventi di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici.

Nella medesima circolare n. 2/E del 2020, viene chiarito, inoltre, che l'esplicito richiamo agli interventi realizzati esclusivamente sulle strutture opache della facciata, sui balconi, ornamenti e fregi, comporta che sono ammessi al "bonus facciate", gli interventi sull'involucro "*esterno visibile dell'edificio, vale a dire sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno)*" e, in particolare, gli interventi sugli elementi della facciata

costituenti esclusivamente la "*struttura opaca verticale*". Si tratta, a titolo esemplificativo, del consolidamento, del ripristino, del miglioramento e rinnovo dei predetti elementi costituenti la struttura opaca verticale della facciata stessa nonché la mera pulitura e tinteggiatura della superficie.

Devono, invece, considerarsi escluse dal "bonus facciate" le spese sostenute per interventi sulle "*strutture opache orizzontali o inclinate*" dell'involucro edilizio quali, ad esempio, coperture (lastrici solari, tetti) e pavimenti verso locali non riscaldati o verso l'esterno nonché per la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli (non rientranti nella nozione di strutture "opache"). La detrazione non spetta, inoltre, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico. Devono, pertanto, considerarsi escluse le spese sostenute per gli interventi sulle superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

Relativamente agli interventi su balconi o su ornamenti e fregi, espressamente richiamati dalla norma, nella citata circolare n. 2/E del 2020 viene chiarito che la detrazione spetta per interventi di consolidamento, ripristino, inclusa la mera pulitura e tinteggiatura della superficie, o rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, degli ornamenti e dei fregi. Sono, inoltre, ammessi al "bonus facciate" 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.

Come già precisato, inoltre, ai sensi del citato comma 220, ai fini del "bonus facciate" gli interventi che non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, ma siano anche influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono soddisfare:

- i requisiti indicati nel decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (decreto "*requisiti minimi*") che definisce le modalità di

applicazione della metodologia di calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici, ivi incluso l'utilizzo delle fonti rinnovabili, nonché le prescrizioni e i requisiti minimi in materia di prestazioni energetiche degli edifici e delle unità immobiliari;

- i valori limite della trasmittanza termica delle strutture opache verticali componenti l'involucro edilizio indicati nell'Allegato B alla Tabella 2 del decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008.

La disposizione recata dal predetto comma 220, in particolare, ha lo scopo di ricondurre il beneficio fiscale in commento ad interventi che siano finalizzati anche al contenimento dei consumi energetici al fine, tra l'altro, di non pregiudicare l'applicazione delle specifiche detrazioni applicabili agli interventi finalizzati alla riqualificazione energetica, introducendo una detrazione più vantaggiosa a fronte della sussistenza di minori requisiti, con l'effetto di premiare con una aliquota più elevata e senza limiti di spesa interventi che non apportano alcun vantaggio energetico ambientale.

In tali ipotesi, è, inoltre, espressamente previsto che, ai fini delle verifiche e dei controlli, si applicano le disposizioni recate dai commi 3-*bis* e 3-*ter* dell'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. *ecobonus*).

Ne deriva, come precisato nella citata circolare n. 2/E del 2020, che per tali interventi si applicano le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti per gli interventi sull'involucro edilizio dal cosiddetto "*ecobonus*". Trattandosi, peraltro, di interventi sulla parte opaca delle pareti verticali si applicano, in particolare, gli articoli 4 e 7 del citato decreto 19 febbraio 2007.

Relativamente agli adempimenti da porre in essere ai fini del "bonus facciate", il comma 223 del citato articolo 1 della legge n. 160 del 2019 stabilisce che si applicano le disposizioni del regolamento di cui al decreto interministeriale 18 febbraio 1998, n. 41, recante le norme di attuazione e le procedure di controllo in materia di detrazioni

per le spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-*bis* del TUIR.

Come precisato, al riguardo, nella citata circolare n. 2/E del 2020, per effetto di tale richiamo, i contribuenti persone fisiche soggetti all'IRPEF sono tenuti, tra l'altro, a disporre il pagamento delle spese mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato. Su tali bonifici, le banche, Poste Italiane SPA nonché gli istituti di pagamento - autorizzati in base alle disposizioni di cui al decreto legislativo n. 11 del 2010 e al decreto legislativo n. 385 del 1993 (TUB) a prestare servizi di pagamento - applicano, all'atto dell'accredito dei relativi pagamenti, la ritenuta d'acconto (attualmente nella misura dell'8 per cento) di cui all'articolo 25 del decreto legge n. 78 del 2010. Per consentire l'applicazione della predetta ritenuta possono essere utilizzati i bonifici predisposti dagli istituti di pagamento ai fini del cd *ecobonus* di cui al citato articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 ovvero della detrazione spettante per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui al citato articolo 16-*bis* del TUIR.

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio in condominio, gli adempimenti necessari ai fini della fruizione del "bonus facciate" possono essere effettuati da uno dei condomini a ciò delegato o dall'amministratore del condominio che, nella generalità dei casi, provvede all'indicazione dei dati del fabbricato in dichiarazione e agli altri adempimenti relativi alle altre detrazioni spettanti a fronte di interventi di recupero del patrimonio edilizio o di efficienza energetica sulle parti comuni.

Tanto premesso, relativamente ai quesiti posti dall'Istante si fa presente quanto segue.

Con riferimento ai quesiti n. 1) e n. 2) - riferiti alla possibilità di fruire del "bonus facciate" nel caso di spese sostenute per il rifacimento dell'intonaco dell'intera superficie e per il trattamento dei ferri dell'armatura della facciata del fabbricato in



condominio, nonché per il rifacimento dei balconi - si rileva che, in base a quanto sopra precisato, le relative spese sono ammesse al "bonus facciate". Per quanto riguarda, in particolare, gli interventi sulla facciata del condominio resta, ovviamente, fermo che la detrazione riguarda esclusivamente le spese sostenute per interventi effettuati sulla parte sull'involucro esterno visibile dell'edificio restando, invece, escluse quelle sostenute per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio (superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni), fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico. Qualora, inoltre, l'intervento in questione presenti le caratteristiche previste dal comma 220 dell' articolo 1, della citata legge n. 160 del 2019, (interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino l'intonaco per oltre il 10 per cento della superficie lorda complessiva disperdente dell'edificio) trovano applicazione anche le disposizioni in materia di risparmio energetico e vanno effettuati gli adempimenti sommariamente descritti in precedenza e riportati nel paragrafo 4 "Adempimenti e controlli" della citata circolare n. 2/E del 2020. Con riferimento, invece, alle spese per il rifacimento dei balconi, rientrano tra quelle ammesse alla detrazione anche quelle per il rifacimento del parapetto in muratura, della pavimentazione e per la verniciatura della ringhiera in metallo nonché, infine, per il rifacimento del sotto-balcone e del frontalino trattandosi di interventi effettuati su elementi costitutivi dei balconi stessi.

Per quanto riguarda il quesito n. 3 - riferito alla possibilità che, ai fini del "bonus facciate" il terrazzo a livello possa essere equiparato al balcone, data la analoga funzione svolta - si osserva che il terrazzo a livello pur costituendo, analogamente al balcone, una "proiezione" all'aperto dell'abitazione cui è contigua, è, tuttavia, destinato, al pari di un lastrico solare, a coprire le superfici scoperte dell'edificio sottostante del quale costituisce, strutturalmente, parte integrante. In altre parole, ciò che distingue un terrazzo a livello da una "copertura" è solo la funzione di tale parte dell'edificio essendo il primo, a differenza del lastrico solare, destinato anche a dare affaccio o proiezione esterna all'edificio. La differente funzione, tuttavia, non modifica

la natura strutturale del terrazzo di "parete orizzontale" tale da escluderlo dal "bonus facciate".

Analoghe considerazioni vanno effettuate anche per il quesito n. 4, riferito alla possibilità di ammettere al "bonus facciate" le spese per la copertura del fabbricato rurale che l'Istante intende riparare, rispetto al quale, inoltre, andrebbe anche verificato che l'immobile in questione sia ubicato in zona territoriale omogenea A e B o assimilate ai sensi del decreto ministeriale n. 1444 del 1998 e non, invece, dato il carattere rurale, in o Zona C o Zona D, esclusi dall'ambito applicativo del "bonus facciate".

Si precisa, tuttavia, che le spese sostenute per gli interventi sopra richiamati potrebbero, invece, rientrare tra quelle per le quali è possibile fruire della detrazione spettanti ai sensi del citato articolo 16-*bis* del TUIR per interventi di recupero del patrimonio edilizio o del cd. ecobonus di cui al citato articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna agevolazione.

Come precisato, al riguardo, nella citata circolare n. 2/E del 2020, qualora si attuino interventi sull'involucro riconducibili a diverse fattispecie agevolabili - essendo stati realizzati, ad esempio, nell'ambito dell'isolamento termico dell'involucro dell'intero edificio, sia interventi sulla parte opaca della facciata esterna, ammessi al "bonus facciate", sia interventi sulle facciate "interne" o di isolamento della restante parte dell'involucro quali, come nel caso prospettato dall'istante, superfici orizzontali, esclusi dal predetto bonus ma rientranti tra quelli ammessi alla detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio o al cd. ecobonus - il contribuente potrà fruire delle relative agevolazioni a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione. Con riferimento, infine, al quesito n. 5 - relativo alla modalità di compilazione del bonifico da utilizzare per il pagamento delle spese ai fini del "bonus facciate" - si fa presente che, come chiarito in precedenza, è

necessario che il bonifico sia compilato in maniera da non pregiudicare il rispetto da parte delle banche e di Poste Italiane SPA dell'obbligo di operare la ritenuta d'acconto (attualmente pari all'8 per cento) a carico del beneficiario del pagamento, prevista dal citato articolo 25 del decreto legge n. 78 del 2010, riportando tutti i dati necessari a tal fine (il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato). Come già precisato, possono essere utilizzati, anche per il "bonus facciate", i bonifici già predisposti dagli istituti bancari e postali ai fini del cd. ecobonus di cui al citato articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 ovvero della detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui al citato articolo 16-*bis* del TUIR, indicando, qualora possibile, come causale, gli estremi della legge n. 160 del 2019. Nel caso in cui, invece, non sia possibile riportare i predetti riferimenti normativi (perché, ad esempio, non è possibile modificare la causale che indica, invece, i riferimenti normativi della detrazione per interventi di recupero edilizio o del cd. ecobonus), e sempreché non risulti pregiudicato in maniera definitiva il rispetto da parte degli istituti bancari o postali dell'obbligo di operare la ritenuta, l'agevolazione può comunque essere riconosciuta.

**IL DIRETTORE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**