

In cosa consiste

L'agevolazione fiscale consiste in una detrazione dall'imposta lorda (Irpef o Ires) ed è concessa quando si eseguono interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, anche strumentali. Sono inclusi anche gli interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna.

Gli edifici devono trovarsi nelle zone A e B, come individuate dal decreto ministeriale n. 1444/1968, o in quelle a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

La detrazione è riconosciuta nella misura del **60%** delle spese sostenute nel 2022 e del **90%** per quelle degli anni **2020 e 2021**. L'agevolazione, infatti, è stata estesa dalla legge di bilancio 2022 (legge n. 234/2021) anche alle spese sostenute nel 2022. Per i soggetti con periodo d'imposta non coincidente con l'anno solare, è riconosciuta per le spese sostenute nel periodo d'imposta in corso alla data del 31 dicembre 2020, al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2022.

La detrazione va ripartita in **10 quote annuali** costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

A differenza di altre agevolazioni per interventi realizzati sugli immobili, per il "bonus facciate" non sono previsti limiti massimi di spesa né un limite massimo di detrazione.

A chi spetta

Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti residenti e non residenti, anche se titolari di reddito d'impresa, che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati e che possiedono a qualsiasi titolo l'immobile oggetto di intervento.

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).

La detrazione non può essere utilizzata da chi possiede esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o a imposta sostitutiva (per esempio, i titolari esclusivamente di redditi derivanti dall'esercizio di attività d'impresa o di arti o professioni che aderiscono al regime forfettario), né dai contribuenti che non potrebbero usufruirne in quanto l'imposta lorda è assorbita da altre detrazioni o non è dovuta (come nel caso di chi rientra nella "*no tax area*").

Tuttavia, questi contribuenti possono optare per le alternative alla fruizione diretta della detrazione (cessione del credito o contributo sotto forma di sconto).

Per usufruire dell'agevolazione, i beneficiari devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base a un titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. La data di inizio dei lavori deve risultare dai titoli abilitativi, se previsti, o da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

In particolare, i contribuenti interessati devono:

- 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.

La detrazione non spetta, invece, a chi è sprovvisto di un titolo di detenzione dell'immobile regolarmente registrato al momento dell'inizio dei lavori o al momento di sostenimento delle spese se antecedente, anche se provvede alla successiva regolarizzazione.

Sono inoltre ammessi a fruire della detrazione, purché sostengano le spese per la realizzazione degli interventi, anche:

- i familiari conviventi con il possessore o detentore dell'immobile (coniuge, componente dell'unione civile, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado)
- i conviventi di fatto, ai sensi della legge n. 76/2016.

Per questi contribuenti la detrazione spetta a condizione che:

- la convivenza sussista alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione, se antecedente all'avvio dei lavori
- le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicarsi la convivenza.

La detrazione, pertanto, non spetta al familiare del possessore o del detentore dell'immobile quando gli interventi sono effettuati su immobili che non sono a disposizione (in quanto locati o concessi in comodato) o su quelli che non appartengono all'ambito "privatistico", come gli immobili strumentali all'attività d'impresa, arte o professione.

Nel caso in cui venga stipulato un contratto preliminare di vendita (compromesso), l'acquirente ha diritto all'agevolazione se è stato immesso nel possesso dell'immobile.

Può richiedere la detrazione anche chi esegue in proprio i lavori sull'immobile, limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati.

Attenzione: Le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, e gli enti non commerciali, per un intervento iniziato a febbraio 2022, con pagamenti effettuati sia nel 2022 che nel 2023, possono beneficiare del "bonus facciate" solo con riferimento alle spese sostenute nel 2022.

Le imprese individuali, le società e gli enti commerciali devono far riferimento alle spese da imputare al periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2020, al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2022, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti.

Per le spese relative a interventi sulle parti comuni degli edifici, rileva, ai fini dell'imputazione al periodo d'imposta, la **data del bonifico** effettuato dal condominio, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino.

Per esempio, nel caso di bonifico eseguito dal condominio nel 2023, le rate versate dal condomino nel 2022 non danno diritto al "bonus facciate".

Invece, nel caso di bonifico effettuato dal condominio nel 2022, le rate versate dal condomino nel 2021, nel 2022 o nel 2023 (prima della presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al 2022) danno diritto al bonus.

Come si utilizza

La detrazione va ripartita in 10 quote annuali di pari importo, da far valere nella dichiarazione relativa al periodo d'imposta in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d'imposta successivi, e spetta fino a concorrenza dell'imposta lorda.

L'importo che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun periodo d'imposta non può essere utilizzato in diminuzione dell'imposta dei periodi successivi o chiesto a rimborso.

Le alternative alla detrazione: sconto in fattura o cessione del credito

Per le spese sostenute per gli interventi riconducibili al “bonus facciate”, i beneficiari della detrazione possono optare, in alternativa all’utilizzo diretto della detrazione:

- per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto al fornitore che ha effettuato gli interventi (il cosiddetto sconto in fattura)
- per la cessione ad altri soggetti (inclusi gli istituti di credito e altri intermediari finanziari) di un credito d’imposta di importo corrispondente alla detrazione spettante.

La possibilità di optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura riguarda tutti i potenziali beneficiari della detrazione, compresi coloro che, in concreto, non potrebbero fruirne in quanto non sono tenuti al versamento dell’imposta.

LO SCONTO IN FATTURA

Si tratta di un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato l’intervento agevolato.

È pari alla detrazione dall’imposta lorda spettante per gli interventi di recupero o restauro della facciata di edifici esistenti e può arrivare fino a un importo massimo pari al corrispettivo dovuto.

Lo sconto in fattura può essere anche di importo inferiore rispetto al valore nominale della detrazione fiscale.

Come previsto dall’articolo 121 del decreto legge n. 34/2020, il fornitore, a sua volta, recupera il contributo anticipato come credito d’imposta, di importo pari alla detrazione spettante, e lo può cedere ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari, senza possibilità di successiva cessione, fatta salva la possibilità di **due ulteriori cessioni** del credito, solo se effettuate a favore di:

- banche e intermediari finanziari iscritti all’albo previsto all’articolo 106 del Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia (decreto legislativo n. 385/1993)
- società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all’albo di cui all’articolo 64 del citato Testo unico
- imprese di assicurazione autorizzate a operare in Italia ai sensi del decreto legislativo n. 209/2005.

Per ogni cessione intercorrente tra i soggetti sopra elencati, anche successiva alla prima, trova applicazione la disposizione prevista dall’articolo 122-bis, comma 4, del decreto legge n. 34/2020 (divieto di acquisizione del credito nei casi in cui ricorrono i presupposti indicati nell’articolo 35 - *Obbligo di segnalazione delle operazioni sospette* - e nell’articolo 42 – *Astensione* - del decreto legislativo n. 231/2007).

Attenzione: Le banche o le società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all’albo di cui all’articolo 64 del decreto legislativo n. 385/1993 (Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia) possono sempre effettuare la cessione a favore di **soggetti diversi dai consumatori o utenti** (cioè diversi dalle persone fisiche che agiscono per scopi estranei all’attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta), che abbiano stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa o con la banca capogruppo, senza facoltà di ulteriore cessione per il correntista.

LA CESSIONE DEL CREDITO

È la possibilità di cedere il credito d’imposta, corrispondente alla detrazione spettante, a:

- fornitori di beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi
- altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d’impresa, società ed enti)
- istituti di credito e intermediari finanziari.

La legge non prevede l'ulteriore cessione del credito, fatta salva la possibilità di **due ulteriori cessioni** solo se effettuate a favore di:

- banche e intermediari finanziari iscritti all'albo previsto all'articolo 106 del Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia (decreto legislativo n. 385/1993)
- società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'articolo 64 del citato Testo unico
- imprese di assicurazione autorizzate a operare in Italia ai sensi del decreto legislativo n. 209/2005.

Per ogni cessione intercorrente tra i soggetti sopra elencati, anche successiva alla prima, trova applicazione la disposizione prevista dall'articolo 122-bis, comma 4, del decreto legge n. 34/2020 (divieto di acquisizione del credito nei casi in cui ricorrono i presupposti indicati nell'articolo 35 - *Obbligo di segnalazione delle operazioni sospette* - e nell'articolo 42 - *Astensione* - del decreto legislativo n. 231/2007).

Attenzione: Le banche o le società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'articolo 64 del decreto legislativo n. 385/1993 (Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia) possono sempre effettuare la cessione a favore di **soggetti diversi dai consumatori o utenti** (cioè diversi dalle persone fisiche che agiscono per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta), che abbiano stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa o con la banca capogruppo, senza facoltà di ulteriore cessione per il correntista.

Per maggiori informazioni e approfondimenti sulle alternative alla fruizione della detrazione si consiglia di consultare le seguenti circolari dell'Agenzia delle entrate:
n. 24/2020, n. 30/2020, n. 16/2021, n. 19/2022 e n. 23/2022.

VISTO DI CONFORMITÀ E ATTESTAZIONE DELLA CONGRUITÀ DELLE SPESE

Per cedere il credito o avere lo sconto in fattura, dal 12 novembre 2021 è previsto l'obbligo per il contribuente di richiedere:

- il **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione, che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta
- l'**attestazione della congruità delle spese sostenute**, da parte dei tecnici abilitati.

Le spese per il rilascio del visto di conformità e dell'attestazione sono detraibili con la stessa aliquota prevista dalla detrazione fiscale spettante per gli interventi eseguiti. Come le altre spese detraibili sostenute per gli interventi agevolabili, esse possono formare oggetto di opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito.

Questi documenti devono essere sempre richiesti (a prescindere che si tratti di interventi di edilizia libera o di importo complessivo non superiore a 10.000 euro), anche per le comunicazioni di cessione del credito concernenti le rate residue non fruite delle detrazioni, il cui accordo di cessione si sia perfezionato a decorrere dal 12 novembre 2021.

Non sono necessari, invece, nei seguenti casi:

- se il contribuente utilizza la detrazione nella dichiarazione dei redditi
- per le comunicazioni delle opzioni inviate entro l'11 novembre 2021, per le quali l'Agenzia delle entrate ha rilasciato regolare ricevuta di corretta ricezione della comunicazione.

Il visto di conformità deve essere rilasciato (come prevede l'articolo 35 del decreto legislativo n. 241/1997) dai soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali, consulenti del lavoro) e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei Caf.

L'attestazione della congruità delle spese sostenute, che può essere rilasciata anche in assenza di uno stato

di avanzamento lavori o di una dichiarazione di fine lavori, deve prevedere il rispetto dei costi massimi per tipologia di intervento.

In particolare, i tecnici abilitati attestano la congruità dei prezzi, secondo le disposizioni del comma 13-bis dell'articolo 119 del decreto legge n. 34/2020, facendo riferimento – oltre ai prezzi individuati dal Dm del 6 agosto 2020 – anche ai valori massimi stabiliti, per talune categorie di beni, con il decreto del Ministero della transizione ecologica del 14 febbraio 2022.

Considerato che, con riferimento a queste agevolazioni fiscali, il sostenimento di una spesa trova una giustificazione economica soltanto in relazione a una esecuzione, anche se parziale, di lavori, l'attestazione della congruità della spesa non può che riferirsi a interventi che risultino almeno iniziati.

LA COMUNICAZIONE ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

La scelta per la cessione del credito o lo sconto in fattura deve essere comunicata all'Agenzia delle entrate. La comunicazione va inviata solo in via telematica, utilizzando il modello allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 3 febbraio 2022 (provvedimento successivamente modificato da quello del 10 giugno 2022).

La comunicazione deve essere inviata entro il **16 marzo** dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione.

La comunicazione della cessione del credito relativa alle spese sostenute nel 2021 doveva essere inviata entro il **29 aprile 2022** (come stabilito dall'articolo 10-quater, comma 1, del decreto legge n. 4/2022). Entro la stessa data doveva essere inviata la comunicazione per le rate residue di detrazione non fruite, riferite alle spese sostenute nel 2020. Per l'anno 2022, i soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società e i titolari di partita Iva, che sono tenuti a presentare la dichiarazione dei redditi entro il 30 novembre 2022, possono trasmettere all'Agenzia delle entrate la comunicazione per l'esercizio delle predette opzioni anche successivamente, ma comunque entro il 15 ottobre 2022 (comma 2-bis dell'articolo 10-quater del decreto legge n. 4/2022).

La comunicazione deve essere trasmessa, esclusivamente mediante i canali telematici dell'Agenzia delle entrate:

- dal soggetto che rilascia il visto di conformità
- dall'amministratore del condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario.

Nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, non vi è obbligo di nominare l'amministratore del condominio e i condòmini non vi abbiano provveduto, la comunicazione va inviata da uno dei condòmini incaricato. In tali casi, il soggetto che rilascia il visto, mediante apposito servizio *web* disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate, è tenuto a verificare e validare i dati relativi alle asseverazioni e attestazioni.

Nel caso di opzione per la cessione del credito corrispondente alle rate residue non fruite, la comunicazione deve essere inviata esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità, mediante il servizio *web* disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate oppure mediante i canali telematici dell'Agenzia delle entrate.

Cumulabilità con altre agevolazioni

Gli interventi ammessi al "bonus facciate" possono rientrare anche tra quelli di riqualificazione energetica riguardanti l'involucro (già agevolabili secondo le disposizioni contenute nell'articolo 14 del decreto legge n. 63/2013) o tra quelli di recupero del patrimonio edilizio (richiamati all'articolo 16 dello stesso decreto).

In considerazione della possibile sovrapposizione, il contribuente può avvalersi, per le stesse spese, di una sola detrazione, rispettando gli adempimenti specificamente previsti per l'agevolazione scelta.

Nel caso in cui si effettuino interventi riconducibili a differenti fattispecie agevolabili (per esempio, si

realizzino nell'ambito dell'isolamento termico dell'involucro dell'intero edificio sia interventi sulla parte opaca della facciata esterna, ammessi al "bonus facciate", sia interventi di isolamento della restante parte dell'involucro, ammessi al cosiddetto "ecobonus"), il contribuente potrà usufruire di entrambe le agevolazioni a condizione che:

- siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai due diversi interventi
- siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.

Infine, il "bonus facciate" non è cumulabile con la detrazione spettante ai contribuenti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro dei beni soggetti al regime vincolistico (prevista nell'articolo 15, comma 1, lett. g del Tuir).