

Risposta n. 415

***OGGETTO: Articolo 11, comma 1, lettera a), legge 27 luglio 2000, n. 212.
articolo 1, commi da 219 a 223, della legge di bilancio 2020***

Con l'interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

QUESITO

Il Condominio istante ha approvato lavori sulle facciate esterne dell'edificio, relativi alla messa in sicurezza e ripristino dei frontalini dei balconi, alla messa in sicurezza e ripristino dei sotto balconi, al ripristino e tinteggiatura di porzione di una facciata a taccone.

L'istante fa presente che i detti interventi verranno effettuati sulle due pareti laterali e su quella posteriore dell'edificio e che solo la facciata e le pareti laterali sono visibili dalla strada, mentre resta invisibile dalla strada ad uso pubblico, la parete posteriore dell'edificio, pur costituente lato del perimetro esterno dell'edificio.

L'istante chiede di sapere se può accedere alla detrazione prevista dall'articolo 1, commi da 219 a 223, della legge di bilancio 2020.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che tutti i lavori descritti diano diritto alla detrazione, poiché anche la facciata non visibile dalla strada costituisce parte del perimetro esterno dell'edificio.

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 predetto bonus, nonché la misura della detrazione spettante, sono individuate dai commi da 219 a 221 del citato articolo 1 della 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'art. 16-*bis* del decreto del Presidente della Repubblica 23 dicembre 1986, n. 917 (TUIR).

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;

B) 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 m³/m².»

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 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».*

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

Nella citata circolare n. 2/E del 2020, è stato precisato, tra l'altro, 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”*.

Nel caso di specie, l'Istante - in presenza di tutti i requisiti richiesti ai fini dell'agevolazione in commento e fermo restando il rispetto di ogni altro adempimento previsto a tal fine, che non sono oggetto della presente istanza di interpello – potrà fruire del bonus facciate a condizione che la parte del perimetro

esterno dell'edificio, oggetto dell'intervento, sia visibile (anche parzialmente) dalla strada pubblica.

Al riguardo, si precisa che la valutazione, in concreto di quali facciate siano visibili o in parte visibili dalla strada, costituisce un accertamento di fatto che esula dalle competenze esercitabili dalla scrivente in sede di interpello.

Si precisa, altresì, che, conformemente a quanto previsto dal citato comma 221 dell'articolo 1 della legge di bilancio 2020, possono accedere alla detrazione in esame, gli interventi relativi alla messa in sicurezza e ripristino dei frontalini dei balconi e alla messa in sicurezza e ripristino dei sotto balconi.

Le spese sostenute per interventi non ammessi al bonus facciate, potrebbero, invece, rientrare tra quelle per le quali è possibile fruire della detrazione spettante ai sensi dell'articolo 16-bis del TUIR per interventi di recupero del patrimonio edilizio rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione a tale agevolazione.

Si segnala, da ultimo, che l'articolo 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020 n.77, stabilisce che i soggetti che sostengono spese per interventi di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui al citato articolo 1, commi 219 e 220, della legge n. 160 del 2019 nonché per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del TUIR possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi

inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà, per questi ultimi, di successiva cessione.

Le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, sono state definite con il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto

IL DIRETTORE CENTRALE
(firmato digitalmente)