

**Risposta n. 434**

**OGGETTO:** Bonus facciate interventi realizzati sulla facciata solo parzialmente visibile dalla strada - 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 di essere proprietario di un immobile e di un'autorimessa che:

- non sono prospicienti alla pubblica via, accedendosi agli stessi tramite una strada interna privata;
- hanno l'intero perimetro esterno visibile dalle proprietà confinanti e, parzialmente, dalle circostanti vie pubbliche;
- sono con tetto in legno due falde, con sporto visibile sporgente metri 1,00, oltre la parete perimetrale e fino alla linea di gronda;
- sono dotati di finestre e porte finestre, protette da scuri in legno;
- insistono su terreno pertinenziale completamente perimetrato da muro di cinta (di proprietà esclusiva del richiedente), eretto sulla linea di confine.

L'Istante intende effettuare sui predetti immobili lavori di restauro fruendo per le

spese sostenute della detrazione di imposta prevista dall'articolo 1, comma 219 della legge n. 160 del 2019 cd. "bonus facciate".

Il dubbio interpretativo, per i quali chiede chiarimenti, riguarda l'applicazione del predetto bonus in relazione a specifici interventi da eseguire e in particolare:

- a) pulitura e riverniciatura dello sporto del tetto in legno;
- b) pulitura e ritinteggiatura di tutte le facciate esterne;
- c) asporto degli scuri in legno, per loro sverniciatura e riverniciatura da effettuarsi presso falegnameria all'uopo incaricata, con successivo riposizionamento;
- d) pulitura e ritinteggiatura del muro di cinta limitatamente al versante interno alla proprietà, comunque parzialmente visibile dalle proprietà confinanti.

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

L'Istante nel richiamare i chiarimenti forniti con la circolare n. 2/E del 2020 ritiene che l'agevolazione spetti per gli interventi descritti, ivi inclusi quelli effettuati sullo sporto del tetto e scuri, ma con esclusione di quelli effettuati sul muro di cinta possano beneficiare dell'agevolazione in esame.

#### **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'articolo 16-*bis* del decreto del Presidente della Repubblica 23 dicembre 1986, n. 917 (TUIR).

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.

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;*

*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 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, è stato, 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 esemplificato, del consolidamento, del ripristino, del miglioramento e rinnovo dei predetti elementi costituenti la struttura opaca verticale della facciata stessa e della mera pulitura e tinteggiatura della superficie, del rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, degli ornamenti e dei fregi nonché dei 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.

La detrazione non spetta, invece, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico. pertanto, sono 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.

Devono, altresì, 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").

Nel caso di specie, pertanto, l'Istante, nel rispetto di tutte le altre condizioni richieste dalla normativa in esame, non oggetto della presente istanza di interpello, potrà fruire del bonus facciate per le spese di pulitura e riverniciatura dello sporto del tetto e del muro della facciata esterna dell'edificio anche se, come nel caso in esame, solo parzialmente visibile dalla strada (quesiti a e b).

Resta fermo che la valutazione, in concreto se la facciata sia visibile dalla strada o da suolo ad uso pubblico, costituisce un accertamento di fatto che esula dalle competenze esercitabili dalla scrivente in sede di interpello.

Il bonus facciate non spetta, invece, per le spese relative ai lavori di riverniciatura degli scuri e persiane atteso che gli stessi costituiscono strutture accessorie e di completamento degli infissi, anch'essi, come detto, esclusi dal predetto bonus (quesito c) né con riferimento alla pulitura e tinteggiatura del muro di cinta non trattandosi di intervento effettuato sulla facciata dell'edificio (quesito d).

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 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.

Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot.

n. 283847/2020, sono state definite 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.

**IL DIRETTORE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**