

Risposta n. 23

OGGETTO: Bonus facciate - edifici in aree riconducibili o equipollenti alle zone territoriali "A" o "B" - 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

Il Condominio istante intende fruire della detrazione prevista per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti (cd. *bonus facciate*) prevista dalla legge n. 160 del 2019.

A tal fine, fa presente che lo stabile su cui effettuare gli interventi di rinnovamento e consolidamento della facciata esterna, ricade in parte in "*zona di completamento B3*" (per circa 1.100 mq., su un totale di 2.800 mq) e in parte in zona "*attività terziarie*".

L'istante chiede se i richiamati interventi possano beneficiare delle agevolazioni previste dall'articolo 1, commi da 219 a 224, della legge n. 160 del 2019 (*bonus facciate*) nonché della cessione del credito ai sensi dell'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Per gli interventi descritti, l'istante ritiene possibile l'accesso al *bonus facciate*, nonché alla cessione del credito d'imposta ai sensi dell'articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020, in quanto il lotto su cui insiste l'immobile ricade in parte in "*zona di completamento B3*" e per la restante superficie in zona attività terziarie, di cui è stata utilizzata (per la realizzazione del fabbricato) esclusivamente l'aliquota volumetrica ad uso residenziale nella misura massima del 50 per cento del volume ammesso, assimilabile quindi alla zona B.

L'intero edificio, a parere dell'Istante, presenta le caratteristiche funzionali, tipologiche e d'uso di quelli presenti nella adiacente (ed in cui parzialmente ricade) "*zona di completamento B3*", differendosi in toto ed in ogni caso dagli immobili aventi le caratteristiche tipiche di quelli ad uso terziario.

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 (*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).

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 o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

In particolare, l'assimilazione alle predette zone "A" o "B" della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti.

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.»

L'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 (decreto Rilancio), inoltre, stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, tra le altre, spese per gli 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 di Bilancio 2020 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 stesso, 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 (cd. sconto in fattura).

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 di successiva cessione.

Tanto premesso, in merito al quesito posto dall'Istante - circa la possibilità di beneficiare della detrazione in esame nel caso di interventi effettuati in parte in zona "attività terziarie", su un immobile che presenta le caratteristiche funzionali, tipologiche e d'uso di quelle presenti nella adiacente (ed in cui parzialmente ricade) "*zona di completamento B3*" - si fa presente che nella citata circolare n. 2/E del 2020 è stato precisato che la detrazione spetta anche qualora gli edifici si trovino in zone assimilabili alla predette zone "A" o "B" in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

Si è inteso, in tal modo, tener conto del fatto che il citato decreto n. 1444 del 1968 identifica, nell'ambito della competenza esclusiva statale, zone omogenee al fine di stabilire le dotazioni urbanistiche, i limiti di densità edilizia, di altezze e di distanze tra gli edifici da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ed è stato, pertanto, richiamato dal legislatore al solo fine di offrire un parametro di riferimento uniforme su tutto il territorio nazionale.

Tale decreto, tuttavia, pur essendo riferimento necessario per i Comuni, che in sede di redazione degli strumenti urbanistici devono applicare i predetti limiti di densità edilizia, di altezze e di distanze tra gli edifici, anche nei casi in cui intendano o debbano derogarli mediante gli strumenti di pianificazione, non impone alle amministrazioni locali di applicare nei propri territori la suddivisione in zone e la conseguente denominazione ivi prevista.

Per tali motivi, si è, dunque, ritenuto che, ai fini del *bonus facciate*, gli edifici

devono trovarsi in aree che, indipendentemente dalla loro denominazione, siano riconducibili o comunque equipollenti alle zone territoriali "A" o "B" individuate dal citato decreto n. 1444 del 1968.

Nella citata circolare n. 2/E del 2020 è stato, inoltre, precisato che l'assimilazione della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento alle predette zone "A" o "B" deve risultare, ai fini del *bonus facciate*, dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti.

Tale assimilazione non può, dunque, che essere attestata da una certificazione rilasciata dall'ente territoriale competente.

Nel caso di specie, pertanto, il *Condominio* potrà fruire della detrazione, nel rispetto delle ulteriori condizioni previste, che non sono oggetto della presente istanza di interpello, ottenendo una certificazione urbanistica dalla quale risulti l'equipollenza in questione. Diversamente, l'agevolazione spetterà limitatamente alla porzione delle spese riferibili alla parte dell'edificio insistente sulla "*zona di completamento B3*".

Tenuto conto di quanto sopra, per le spese relative agli interventi di recupero o restauro della facciata è possibile optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto o in alternativa 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) ai sensi dell'articolo 121 del decreto Rilancio.

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 e non implica un giudizio in merito alla conformità degli interventi che verranno realizzati alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)