

## ONERI DEDUCIBILI, SPESE DETRAIBILI - 2022

### BONUS FACCIATE

#### 01. NOZIONE

Alcune spese ed oneri, tassativamente elencati dalle norme legislative, possono avere un effetto positivo sulle imposte da versare poiché ne è permessa la deduzione dal reddito imponibile oppure la detraibilità dall'imposta dovuta.

Esiste una basilare differenza fra **spesa detraibile** ed **onere deducibile**.

**RICORDA:** per **deducibile** s'intende un onere che si porta in diminuzione dal **reddito complessivo**, successivamente si calcola l'imposta.

**RICORDA ANCORA:** per **detraibile** s'intende quando si porta in diminuzione **dall'imposta**, una percentuale della spesa sostenuta.

Va chiarito per rispondere a molte domande poste, **oneri e spese nella generalità dei casi, salvo rare eccezioni** (es.: affitto giovani agricoltori) **non danno diritto a rimborsi d'imposta**; se la percentuale da portare in diminuzione dall'imposta supera l'imposta stessa, semplicemente questa viene azzerata ma non si procede con alcun rimborso.

#### 02. L'ONERE O LA SPESA DI QUESTA SCHEDA

ONERE E/O SPESA	BONUS FACCIATE
Norma legislativa	Art.1, commi 219/224, L. 160/2020
Deducibile/Detraibile	<b>Detraibile</b>
Misura	<b>90%</b>
Rigo della Dichiarazione	<b>RP da 41 a 47 Codice 15</b>
Rigo del Modello 730	<b>E da 41 a 43 Codice 15</b>

**DOCUMENTI DA CONSERVARE**

<p>Bonus facciate</p>	<p>Abilitazioni amministrative dalle quali si evince la tipologia dei lavori e la data di inizio dei lavori o, in assenza, autocertificazione che attesti la data di inizio e la detraibilità delle spese sostenute.</p> <p>Fatture o ricevute fiscali idonee a comprovare il sostenimento della spesa di realizzazione degli interventi effettuati.</p> <p>Bonifico bancario o postale (anche on line) da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto che beneficia della detrazione e il codice fiscale o partita IVA del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.</p> <p>Altra documentazione relativa alle spese il cui pagamento è previsto possa non essere eseguito con bonifico bancario (ad esempio, per pagamenti relativi ad oneri di urbanizzazione, ritenute d’acconto operate sui compensi, imposta di bollo e diritti pagati per le concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori).</p> <p>Autocertificazione attestante che l’ammontare delle spese sulle quali è calcolata la detrazione da parte di tutti gli aventi diritto non ecceda il limite massimo ammissibile.</p> <p>Dichiarazione dell’Amministratore condominiale che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge e che certifichi l’entità della somma corrisposta dal condomino e la misura della detrazione. In assenza di amministratore, sarà necessario visionare tutta la documentazione inerente la spesa sostenuta.</p> <p>In mancanza del codice fiscale del condominio minimo (documentazione ordinariamente richiesta per comprovare il diritto alla agevolazione), una autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio.</p>
<p>Per interventi di efficienza energetica</p>	<p>Asseverazione di un tecnico abilitato.</p> <p>Attestato di prestazione energetica (APE).</p>

Il “**bonus facciate**” è il nuovo sconto fiscale per abbellire gli edifici delle nostre città. Consente di **recuperare il 90% dei costi sostenuti nel 2020** senza un limite massimo di spesa, in **dieci quote annuali** costanti. La detrazione spetta fino a concorrenza dell’imposta lorda.

## Cessione del credito e opzione per il contributo sotto forma di sconto

Ai sensi dell'articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020 (c.d. Decreto Rilancio), i soggetti che sostengono spese per gli interventi di recupero o restauro della facciata degli edifici possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:

- per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari
- per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Può essere usufruito da inquilini e proprietari, residenti e non residenti nel territorio dello Stato, persone fisiche e imprese.

Per averne diritto è necessario realizzare interventi di recupero o restauro della facciata esterna di edifici esistenti, di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali.

**Condizione importante** è che gli immobili si trovino nelle **zone A e B** (indicate nel decreto ministeriale n.1444/1968) o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

Sono agevolabili i lavori realizzati per il rinnovamento e il consolidamento della facciata esterna, inclusa la semplice pulitura e tinteggiatura, e gli interventi su balconi, ornamenti e fregi. Beneficiano della detrazione anche i lavori sulle grondaie e i pluviali, su parapetti e cornici (*in fine tabella riepilogativa degli interventi*).

Sono comprese nella nuova agevolazione fiscale **anche le spese correlate**:

- ➔ dall'installazione dei ponteggi
- ➔ allo smaltimento dei materiali,
- ➔ dall'Iva all'imposta di bollo,
- ➔ dai diritti pagati per la richiesta di titoli abitativi edilizi
- ➔ alla tassa per l'occupazione del suolo pubblico.

**RICORDA:** **Persone** fisiche, esercenti arti e professioni, e enti non commerciali possono beneficiare del "bonus facciate" solo con riferimento alle spese sostenute nel 2020.

**Imprese** individuali, società e enti commerciali devono far riferimento alle spese da imputare al periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2020 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.

Resta fermo il potere dell'amministrazione, nell'ambito dell'attività di controllo, di verificare la congruità tra il costo delle spese sostenute oggetto di detrazione e il valore dei relativi interventi eseguiti.

Ferme restando le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia edilizia e di riqualificazione energetica, sono ammessi al bonus facciate esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi.

Non spetta, invece, per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile o realizzati mediante demolizione e ricostruzione, compresi quelli con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" (articolo 3, comma, 1, lett. d del Dpr n. 380/2001).

**Per avere diritto al bonus** è necessario che gli edifici siano **ubicati nelle zone A o B** (indicate nel decreto del ministro dei Lavori pubblici n. 1444 del 1968) o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

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

**Zona A:** comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi,

comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

**Zona B:** include le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. In particolare, si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq.

**Sono esclusi dal "bonus facciate" tutti gli interventi realizzati su edifici che si trovano nelle zone C, D, E ed F.**

**Zona C:** include le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino non edificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità previsti alla lettera B)

**Zona D:** comprende le parti del territorio destinate ai nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati.

**Zona E:** sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richiede insediamenti da considerare come zone C.

**Zona F:** include le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

### Quadro sintetico dei lavori agevolati

<b>Interventi di recupero della facciata esterna degli edifici</b>
<b>Pulitura e tinteggiatura esterna su strutture opache della facciata</b>
<b>Interventi su balconi, ornamenti e fregi</b> (inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura)
<b>Interventi sulle strutture opache della facciata complessiva dell'edificio</b> (influenti dai punti di vista termico che interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio)

### **Altri interventi per il decoro urbano**

- grondaie • pluviali • parapetti • cornicioni

### **Solo se visibili dalla strada o da suolo a uso pubblico superfici confinanti con**

- chiostrine • cavedi • cortili • spazi interni • smaltimento materiale • cornicioni

### **Spese correlate agli interventi agevolabili**

**acquisto materiali • progettazione e altre prestazioni professionali connesse (per esempio, perizie e sopralluoghi e rilascio dell'attestazione di prestazione energetica) • installazione ponteggi • smaltimento materiale • Iva • imposta di bollo • diritti pagati per la richiesta di titoli abitativi edilizi • tassa per l'occupazione del suolo pubblico**

### **PAGAMENTI:**

Per avere **la detrazione del 90%** occorre effettuare il pagamento mediante bonifico bancario o postale (anche "on line") dal quale risulti:

- la causale del versamento;
- il codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale è effettuato il bonifico (ditta o professionista che ha effettuato i lavori).

### **RICORDA:**

È possibile utilizzare i bonifici già predisposti per la detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di quella per la riqualificazione energetica degli edifici (ecobonus).

Sono pure validi i bonifici effettuati tramite conti aperti presso gli "istituti di pagamento", cioè le imprese, diverse dalle banche, autorizzate dalla Banca d'Italia a prestare servizi di pagamento.

Su questi bonifici le banche, Poste Italiane Spa e gli istituti di pagamento autorizzati applicano una ritenuta d'acconto dell'8%.