

BONUS FACCIATE





Il Bonus Facciate è un'agevolazione fiscale, nata con la Legge di Bilancio 2020, che mira ad incentivare gli interventi edilizi volti al miglioramento del decoro urbano.

Si tratta di una detrazione destinata esclusivamente alle opere da effettuare sulle facciate degli edifici esistenti, al fine appunto di abbellire in qualche modo le aree più frequentate e maggiormente "visibili dal pubblico" in ogni città o paese presente in territorio italiano.

Il Bonus Facciate è stato rinnovato con la Legge di Bilancio 2022. Si tratta però dell'unico Bonus Casa che ha ottenuto il rinnovo esclusivamente fino alla fine di quest'anno, e con aliquota nettamente ridotta rispetto a prima.

Bonus Facciate 2022

Il Bonus Facciate 2022 prevede delle modalità di applicazione molto differenti rispetto a prima. L'incentivo, per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2020 e fino al 31 dicembre 2021, concedeva una detrazione d'imposta con aliquota pari al 90%, la più elevata prima della nascita del Superbonus 110%. Il tutto si è nettamente complicato nel momento in cui, con il Decreto Rilancio è nato il Superbonus 110%, e con esso le opzioni alternative alla detrazione. Difatti, quando sono state introdotte la cessione del credito e lo sconto in fattura, che ammettono appunto un utilizzo differente e più veloce rispetto alla detrazione con la Dichiarazione dei Redditi, anche il Bonus Facciate è stato incluso tra i bonus casa che concedono tale possibilità.

Come era chiaro che fosse, l'entrata in vigore delle opzioni alternative ha comportato un consistente aumento delle richieste, ma in seguito ha anche portato il Fisco alla scoperta di tantissime pratiche fraudolente. I crediti inesistenti individuati ai fini dell'utilizzo dei bonus casa con le opzioni alternative ammontano a oltre 4 miliardi di euro, di cui la maggior parte riguardano pratiche Superbonus 110% o Bonus Facciate 90%. Questa scoperta ha portato il Governo ad istituire un Decreto Anti-Frode ad hoc, con il quale sono stati inaspriti i controlli e le verifiche in merito a tutti i bonus casa che vengono utilizzati tramite cessione o sconto. Per lo stesso motivo, si pensava addirittura di eliminare il Bonus Facciate a partire dal 1° gennaio 2022 visto che si tratta dell'incentivo che concedeva maggiore spazio alla possibilità di frode.

Bonus Casa: cosa cambia nel 2022?

Il Bonus Facciate ha ottenuto il rinnovo con la Legge di Bilancio 2022, così come gli altri Bonus Casa. Rispetto a questi ultimi però, l'incentivo per le facciate è l'unico che è stato

modificato sostanzialmente. A partire dal **1° gennaio 2022** e fino al **31 dicembre 2022**, le spese sostenute per gli interventi edilizi sulle facciate potranno beneficiare di un'aliquota al 60%, e non più al 90%.

Il Bonus Facciate inoltre non sarà più in vigore a partire dal 1° gennaio 2023, salvo modifiche nella prossima Manovra.

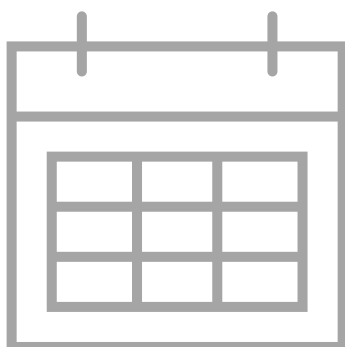
Ecobonus, Sismabonus, Bonus Ristrutturazioni e Bonus Verde sono stati invece rinnovati senza modifiche fino al 31 dicembre 2024. Il Bonus Mobili è stato anch'esso rinnovato fino al 2024, con massimale di spesa che torna a 10.000 euro per il 2022, mentre si abbasserà a 5.000 euro per il 2023 e 2024.

Sismabonus Acquisti e Bonus Ristrutturazioni per Acquisti chiaramente seguono le scadenze di Sismabonus e Bonus Ristrutturazioni.

La Manovra 2022 ha introdotto un nuovo incentivo, il Bonus Barriere Architettoniche 2022 con aliquota al 75%. Anche questo rientra tra i bonus utilizzabili tramite opzioni alternative.

Per quanto riguarda invece il Superbonus 110%, il rinnovo è avvenuto fino al 2025, ma non per tutti i soggetti e non per tutti allo stesso modo.

Bonus Facciate 2022: le nuove regole dal 1° gennaio



A partire dal 1° gennaio 2022, come dicevamo, ci sono però delle nuove condizioni da rispettare, che riguardano tutti i Bonus Casa citati sopra.

Le nuove misure, introdotte con il Decreto Anti-Frode, si applicano solo agli interventi per i quali si intende usufruire della cessione del credito o dello sconto in fattura e non all'utilizzo con detrazione diretta.

Sono le seguenti:

Sarà consentita una sola cessione del credito "libera" a favore di banche, intermediari, imprese, fornitori e altri soggetti;

In seguito alla prima, saranno consentite solo altre due cessioni, esclusivamente a favore di banche, intermediari finanziari iscritti all'albo, società appartenenti a gruppi bancari iscritti all'albo e imprese di assicurazione autorizzate;

Nella seconda e nella terza operazione di cessione, il credito non potrà essere frazionato;

Ogni credito sarà registrato con l'assegnazione di un codice identificativo per permettere una facile individuazione dei passaggi di cessione effettuati e dei soggetti coinvolti;

Il visto di conformità che assevera la validità dei dati dichiarati, dei documenti presentati e della congruità delle spese, diventa obbligatorio anche per il Bonus Facciate 2022, per tutti gli interventi ai quali si accede tramite opzioni alternative.

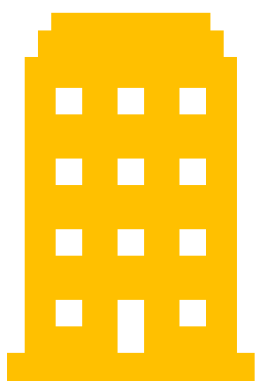
Prima era obbligatorio solo per il Superbonus 110%;

Il visto di conformità diventa obbligatorio, inoltre, per tutte le pratiche degli altri Bonus Casa che ammettono la scelta della cessione e lo sconto, con la sola eccezione degli interventi svolti in regime di edilizia libera e di quelli di valore inferiore a 10.000 euro;

Nel caso in cui ci fossero operazioni di cessione del credito che risultano sospette, il Fisco potrà sospendere l'efficacia del credito d'imposta per 30 giorni per approfondire le verifiche.

È bene sapere comunque che il Decreto Anti-Frode è stato abrogato, ma le misure che conteneva sono state integrate alla nuova Legge di Bilancio 2022. Quanto spiegato sopra si applica quindi alle spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2022.

I potenziali beneficiari e l'aliquota in base al periodo



Chiarito quale sarà il destino del Bonus Facciate 2022 e quali siano le differenze con gli altri incentivi, andiamo a vedere chi può usufruire dell'agevolazione con aliquota al:

- 90%, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2020 al 31 dicembre 2021;
- 60%, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022.

Il Bonus Facciate non prevede particolari limiti per quanto riguarda i potenziali beneficiari. Possono accedervi infatti tutti i soggetti, residenti e non residenti, che:

1. Sostengono le spese necessarie per la realizzazione per gli interventi;
2. Possiedono o detengono l'immobile in base ad un titolo idoneo.

In particolare, possono usufruire dell'agevolazione:

- Persone fisiche, comprese esercenti arti e professioni;
- Enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale;
- Società semplici;

- Associazioni tra professionisti;
- Contribuenti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali).

Chi possiede esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o imposta sostitutiva, come i forfettari, non può beneficiare del Bonus Facciate 2022 mediante detrazione diretta, ma può farlo scegliendo di usufruirne tramite opzioni alternative alla detrazione.

Chi può usufruirne: proprietari, detentori, familiari conviventi

È fondamentale in ogni caso dimostrare di possedere l'immobile in base ad un titolo idoneo.

In sostanza, la detrazione non è destinata solo ai diretti proprietari degli immobili, ma può essere richiesta anche dai soggetti che:

- Detengono l'immobile in base ad un diritto reale di godimento;
- Detengono l'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria o di comodato, che sia regolarmente registrato.

Non è finita qui. L'agevolazione difatti può essere richiesta anche dai familiari che convivono con il proprietario o detentore dell'immobile, purché siano loro stessi a sostenere le spese. In particolare, l'accesso è consentito a:

- Coniuge;
- Componente di unione civile tra persone dello stesso sesso;
- Convivente di fatto (ovvero coppie conviventi ma non sposate né unite civilmente);
- Parenti diretti entro il terzo grado;
- Parenti affini (ovvero acquisiti dal coniuge) entro il secondo grado.

Nel caso dei familiari conviventi, è necessario dimostrare che la convivenza era già in atto alla data dell'inizio degli interventi, oppure alla data del sostenimento delle prime spese (qualora queste fossero state sostenute prima dell'inizio degli interventi).

E' fondamentale, inoltre, che le spese da portare in detrazione riguardino un'immobile (anche non adibito a Prima Casa), dove il proprietario o detentore e il familiare andranno a convivere. Non è quindi possibile per il convivente eseguire lavori detraibili nei seguenti casi:

- Se l'unità è già concessa in locazione o comodato ad altri soggetti;
- Se l'unità non è a destinazione residenziale.

Bonus Facciate 2022: quali tipologie immobili?

Riguardo alle tipologie di immobili per i quali si può accedere al Bonus Facciate 2022, qui esistono invece maggiori restrizioni.

L'incentivo è infatti destinato esclusivamente agli immobili già esistenti (quindi sono esclusi quelli in fase di costruzione), che si trovano nelle seguenti Zone omogenee del Piano Comunale:

- **A:** centri storici, aree che rivestono carattere storico, artistico o di pregio ambientale;
- **B:** aree residenziali totalmente edificate, oppure parzialmente edificate con: percentuale di superficie coperta da edifici non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria dell'area; densità territoriale superiore a 1,5 mc/mq.

I piani comunali non sono tutti uguali tra loro, per cui è possibile che tali zone siano classificate in maniera differente da A e B. È consigliabile chiedere informazioni al proprio Comune per sapere quali siano le aree interessate.

Esiste inoltre un altro requisito fondamentale per accedere al Bonus Facciate.

Sono ammissibili esclusivamente i lavori effettuati sulle facciate degli edifici visibili da suolo ad uso pubblico. Questo in quanto l'incentivo è nato appunto per migliorare il decoro urbano che, chiaramente, deve essere ben visibile a chiunque passi. Sono comunque ritenute valide tutte le facciate che siano visibili, anche parzialmente, da strade, piazze, spiagge o da un qualsiasi luogo che appartenga al demanio pubblico. Oppure anche da luoghi che, pur essendo privati, vengono messi a disposizione per l'utilizzo di tutti, come il caso delle strade vicinali.

Nel caso in cui un edificio abbia una sola facciata, o parte di questa, che è visibile da suolo ad uso pubblico, sarà possibile procedere con i lavori in quella sola facciata. Eventuali spese riguardanti lavori su altre facciate non saranno ritenute idonee.

Le facciate interne degli edifici possono essere interessate dagli interventi solo se sono visibili da suolo ad uso pubblico.

Quali lavori si possono eseguire?

Il Bonus Facciate 2022 consente l'esecuzione di qualsiasi tipo di intervento edilizio di recupero e restauro, purché riguardi esclusivamente la parte strutturale rappresentata dalle facciate e/o gli eventuali elementi architettonici presenti sulle facciate.

L'incentivo, a differenza di tutti gli altri bonus casa, non prevede alcun limite di spesa da rispettare per gli interventi né alcun limite massimo di detrazione.

In particolare, è possibile eseguire spese agevolabili per:

- Consolidamento, ripristino, miglioramento delle caratteristiche termiche, rinnovo degli elementi costitutivi della struttura opaca verticale, incluse le opere di sola pulitura o tinteggiatura della superficie;
- Consolidamento, ripristino, rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, degli ornamenti e dei fregi, incluse le opere di sola pulitura o tinteggiatura;
- Tutti i lavori che possono essere ricondotti al miglioramento del decoro urbano, inclusi quelli che interessano grondaie, pluviali, parapetti o cornicioni, nonché tutte le parti impiantistiche che sono eventualmente presenti nella struttura opaca verticale della facciata.

Si possono considerare ammissibili all'incentivo anche le spese connesse che sono necessarie all'esecuzione degli interventi, ovvero:

- L'acquisto dei materiali, le spese per la progettazione e le altre spese legate alle prestazioni professionali, come l'esecuzione di perizie, sopralluoghi o il rilascio dei documenti;
- Ulteriori costi legati strettamente alla realizzazione degli interventi, come l'installazione di ponteggi, lo smaltimento materiali edili per poter eseguire i lavori o i diritti per l'ottenimento dei titoli abilitativi;
- IVA, imposta di bollo, tassa per l'occupazione del suolo pubblico.

Attenzione, sono quindi escluse dalla possibilità di beneficiare del Bonus Facciate tutte le spese riconducibili a lavori:

- Su facciate non visibili da suolo ad uso pubblico;
- Sulle strutture opache orizzontali o inclinate (come lastrici solari, tetti o pavimenti);
- Su superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili, spazi interni, a meno che non siano visibili da strada ad uso pubblico;
- Di sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni o cancelli;
- Di riverniciatura di scuri e persiane;
- Sulle mura di cinta dell'edificio.

Interventi di elevata entità: servono maggiori requisiti

Per poter accedere al Bonus Facciate 2022 nel caso in cui si intendano eseguire lavori di entità più elevata, esistono degli ulteriori requisiti che devono essere rispettati.

Tali criteri si applicano agli interventi ammissibili al bonus facciate che sono mirati all'efficientamento energetico, ovvero:

- Quando si eseguono interventi che influiscono sull'edificio dal punto di vista termico (ad esempio l'installazione del cappotto termico);
- Quando i lavori interessano più del 10% dell'intonaco della SDL (Superficie Disperdente Lorda) complessiva dell'edificio.

In questi due casi, oltre al soddisfacimento di tutti gli altri criteri descritti sopra, sarà obbligatorio dimostrare anche il rispetto:

1. Dei "requisiti minimi" di cui all'Allegato 1 del decreto interministeriale del 26 giugno 2015;
2. Dei valori limite di trasmittanza termica di cui:
 - All'Allegato B del DM 11 marzo 2008 coordinato con le modifiche del decreto 26 gennaio 2010, per gli interventi iniziati prima del 6 ottobre 2020;
 - All'Allegato E del Decreto Requisiti Tecnici (DM 6 agosto 2020), per gli interventi iniziati dal 6 ottobre 2020 in poi.

Bonus Facciate 2022: come si utilizza?

Il Bonus Facciate 2022 è uno tra i Bonus Casa che ammettono la scelta delle opzioni alternative alla detrazione.

Ciò significa che esistono 3 differenti modalità per poter richiedere l'incentivo, ovvero:

1. La detrazione diretta con la Dichiarazione dei Redditi, con ripartizione di 10 quote di pari importo per 10 anni;
2. La cessione del credito d'imposta;
3. Lo sconto in fattura immediato praticato dalla ditta che esegue i lavori.

Per quanto riguarda gli interventi agevolabili tramite la cessione del credito o lo sconto in fattura, chiaramente, si dovranno tenere in considerazione tutte le nuove condizioni che abbiamo visto all'inizio di questa guida, e che sono valide per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2022.

È inoltre obbligatorio, sempre per gli interventi tramite opzioni alternative, comunicare per tempo all'Agenzia delle Entrate la propria scelta. Per farlo, sarà necessario trasmettere il modello di Comunicazione entro il 16 marzo successivo all'anno in cui sono state sostenute le spese.

Le modalità di pagamento accettate

Poiché le spese sostenute risultino idonee per beneficiare del Bonus Facciate 2022, i pagamenti dovranno essere fatti esclusivamente tramite bonifico bancario o postale.

Saranno accettati anche bonifici trasmessi online, senza la necessità di recarsi presso gli uffici bancari o postali. È fondamentale però che il bonifico contenga le seguenti informazioni:

1. Causale del versamento (dove si consiglia sempre di scrivere la normativa di riferimento, che per il bonus facciate è appunto la Manovra 2020, ovvero la Legge n. 160 del 27 Dicembre 2019);
2. Codice fiscale del beneficiario che usufruirà della detrazione;
3. Numero di Partita IVA o Codice Fiscale del destinatario del bonifico.

È bene sapere comunque che c'è la possibilità di utilizzare dei bonifici già predisposti concessi da banche e poste. In questo caso però, non esiste un modello di bonifico che sia di riferimento al Bonus Facciate.

Come detto dall'Agenzia delle Entrate, sarà necessario utilizzare i bonifici predisposti per una delle detrazioni fiscali tra Ecobonus e Bonus Ristrutturazioni, chiaramente

specificando con i riferimenti normativi detti sopra che si intende usufruire del Bonus Facciate 2022.

Nel caso in cui non sia possibile modificare la causale del bonifico già predisposto, e quindi non sia possibile inserire il riferimento normativo alla Legge, si dispone che l'agevolazione sarà comunque riconosciuta a patto che tutti gli altri i criteri risultino soddisfatti.

I titolari di reddito d'impresa sono gli unici soggetti che non hanno l'obbligo di effettuare i pagamenti relativi al Bonus Facciate tramite bonifico. In questo caso, infatti, la data dei pagamenti risulta irrilevante ai fini della determinazione del reddito d'impresa.

Bonus Facciate 2022: documentazione necessaria

Rispetto alla lunga lista di documenti necessari per accedere al Superbonus 110%, si può certo dire che il Bonus Facciate ne richieda molti di meno. Anche per questo motivo, l'agevolazione per le facciate risulta senza dubbio più semplice da ottenere.

È bene dire intanto che il Bonus Facciate non prevede alcuna richiesta specifica da effettuare. La volontà di beneficiare dell'incentivo infatti dev'essere espressa:

- Nella dichiarazione dei redditi, se si intende usufruire dell'agevolazione tramite detrazione diretta;
- Trasmettendo la Comunicazione per la scelta delle opzioni alternative entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese, nel caso in cui chiaramente si intende usufruirne tramite cessione del credito o sconto in fattura. Ricordiamo che per quest'anno la scadenza è fissata al 7 aprile 2022.

I documenti da conservare nel caso in cui vengano richiesti successivamente nel corso di eventuali controlli sono i seguenti:

1. Tutte le fatture relative alle spese sostenute per la realizzazione degli interventi;
2. Ricevute dei bonifici relativi ai pagamenti;
3. Titolo abilitativo in base alla tipologia di interventi da effettuare. Se l'intervento non necessita di autorizzazioni edilizie, si dovrà comunque possedere una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui il tecnico abilitato assevera la congruità di lavori e spese, e in cui dev'essere indicata la data di inizio lavori;
4. Copia della richiesta di accatastamento dell'immobile, qualora la registrazione al Catasto fosse ancora in fase di approvazione;
5. Ricevute di pagamento dei tributi locali sugli immobili, se dovuti;

6. Copia della delibera assembleare e copia della tabella millesimale di ripartizione delle spese, qualora gli interventi abbiano interessato le parti comuni di un edificio condominiale;
7. Dichiarazione di consenso agli interventi da parte del proprietario dell'immobile, qualora a sostenere le spese e a richiedere il beneficio sia il detentore o i familiari conviventi del proprietario/detentore;
8. Copia del visto di conformità, se si accede tramite opzioni alternative.

Ulteriore documentazione per lavori risparmio energetico

Attenzione, nel caso in cui si eseguano interventi volti al miglioramento dell'efficienza energetica esistono dei criteri in più da soddisfare.

Questi interventi sono quelli che interessano l'edificio dal punto di vista termico oppure quelli che interessano l'intonaco per più del 10% della SDL complessiva dell'edificio.

In questi casi, sarà necessario inviare l'apposita Comunicazione all'ENEA entro 90 giorni dalla fine dei lavori. Sarà necessario conservare poi:

1. Il documento originale della "scheda descrittiva dell'intervento", con codice CPID assegnato dall'ENEA in seguito all'invio della Comunicazione, e con firma sia del beneficiario che del tecnico abilitato. La scheda deve contenere:
 -
 - Dati identificativi dell'edificio e del soggetto che ha sostenuto le spese;
 - Tipologia di interventi effettuati;
 - Risparmio annuo di energia che ne consegue;
 - Costo dell'intervento, con incluse le spese professionali;
 - Importo utilizzato per il calcolo della detrazione.
1. Asseverazione del tecnico abilitato;
2. Copia dell'APE, che dev'essere redatto da un tecnico abilitato non coinvolto con gli interventi;
3. Schede tecniche relative ai materiali e ai componenti edilizi impiegati, con marcatura CE e DoP se necessarie;
4. Stampa dell'e-mail trasmessa ad ENEA e contenente codice CPID, che vale come garanzia di trasmissione dei documenti.