



Bonus facciate: no in caso di lavori su facciate esterne dell'edificio non visibili dalla strada

Scritto da: [Avv. Raffaella De Vico](#)

Data: 6 Novembre 2020

Regole di applicazione del “bonus facciate”. L’Agenzia delle Entrate ha risposto ad un nuovo quesito in merito.

L’istante è un condominio che ha presentato un’istanza di interpello mediante il suo amministratore. L’edificio è costituito da una palazzina residenziale multipiano di un solo blocco, senza cortili e spazi interni, appartenente ad un complesso residenziale composto da più palazzine con affaccio su strade private interne. Lo stabile in questione è visibile soltanto parzialmente dalla strada pubblica esterna.

Il quesito riguarda la possibilità di beneficiare del “bonus facciate” previsto dalla [Legge di Bilancio per il 2020](#) in riferimento alle spese sostenute per gli interventi effettuati su tutt’e quattro le facciate esterne dell’edificio. A tal proposito, il condominio istante ha evidenziato che vi sono delle pareti esterne che sono coperte da un altro muro o da altro edificio o che non sono visibili perché opposte al punto di vista dalla strada pubblica. Si tratta comunque di pareti appartenenti al perimetro esterno dell’edificio.

L'Agenzia delle Entrate, nella Risposta n. 522 del 4 novembre 2020, ha ricordato che [la Legge di Bilancio per il 2020](#) ha disciplinato una nuova detrazione fiscale del 90 % da applicare alle spese documentate sostenute nel 2020 per interventi finalizzati al recupero o restauro delle facciate esterne degli edifici ubicati nelle zone A o B (il "bonus facciate", appunto).

Riguardo alle zone A e B, per zone A si intendono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, mentre le zone B sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A.

Gli interventi devono essere realizzati esclusivamente sulle strutture opache delle facciate, su balconi o ornamenti o fregi. Inoltre, se i lavori di rifacimento delle facciate non sono di sola pulitura o tinteggiatura esterna e riguardano interventi influenti dal punto di vista termico o interessano oltre il 10 % dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono soddisfare i requisiti previsti da un Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2015 e i requisiti minimi in materia di trasmittanza termica.

Come chiarito nella [Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2 del 2020](#), sono ammessi al "bonus facciate" gli interventi sull'involucro esterno visibile dell'edificio e, quindi, sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile. Gli interventi devono essere effettuati sugli elementi della facciata che costituiscono esclusivamente la struttura opaca verticale.

L'agevolazione non spetta, invece, per le spese per gli interventi sulle facciate interne degli edifici, fatte salve quelle visibili dalla strada o dal suolo ad uso pubblico.

La conclusione espressa dall'Agenzia delle Entrate in riferimento al caso specifico è che, nel rispetto di tutti i requisiti e gli adempimenti previsti per l'applicazione dell'agevolazione, l'istante potrà beneficiare del "bonus facciate" in relazione alle spese sostenute per gli interventi realizzati sulle facciate dell'edificio che costituiscono il suo perimetro esterno, anche se solo parzialmente visibili dalla strada.

Non saranno ammesse al beneficio, invece, le spese sostenute per gli interventi sulle pareti esterne opposte al punto di vista dalla strada pubblica che non siano visibili, neanche parzialmente, dalla strada stessa.

L'Agenzia delle Entrate ha ricordato, infine, che, in virtù di quanto previsto dal Decreto "Rilancio" del maggio del 2020, i soggetti che sostengono spese per interventi di recupero o restauro della facciata di edifici esistenti, compresi interventi di semplice pulitura o tinteggiatura esterna, che possono beneficiare del "bonus facciate", possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino ad un importo

massimo pari al corrispettivo dovuto, che viene anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e recuperato da quest'ultimo come credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti. I contribuenti, inoltre, possono anche optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, compresi istituti di credito o altri intermediari finanziari, con facoltà di successiva cessione.