ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

Bonus Facciate



Aggiornato a dicembre 2020

A cura di Fiscalità Edilizia, con la collaborazione di Legislazione Mercato Privato e Tecnologie e Qualità.

Sommario

Cos'è il Bonus Facciate? 2

Qual è la norma di riferimento? 2

Chi sono i beneficiari del Bonus Facciate? 3

Quali immobili sono interessati? 4

Quali sono gli interventi agevolati? 7

Riepilogo interventi ammessi ed esclusi integrati con la prassi Ade 10

Come regolarsi se l'intervento ha un impatto dal punto di vista energetico? 11

I requisiti minimi per le prestazioni energetiche devono essere rispettati anche per gli interventi sugli immobili di valore nei centri storici? 12

Come si usufruisce della detrazione? 14

Come si esercita l'opzione? 14

Chi effettua l'invio della "Comunicazione" per la cessione o per lo sconto? 15

Quando è possibile esercitare l'opzione per lo sconto o per la cessione? 15

Nel modello di Comunicazione dell'opzione per la cessione o lo sconto c'è una parte dedicata al visto di conformità, bisogna compilarla? 15

Come si utilizzano i crediti di imposta corrispondenti ai bonus? 16

Come avviene la corretta imputazione delle spese? 16

Se i lavori sulle facciate hanno un'incidenza dal punto di vista termico è possibile usufruire sia del Bonus Facciate che dell'Ecobonus? 18

Gli interventi nei condomini: quali sono le procedure per deliberare? 22

Allegato Normativo 23

Prassi 24

Cos'è il Bonus Facciate?

È una detrazione d'imposta lorda (IRPEF/IRES) che consente di detrarre il 90% delle spese sostenute per interventi di recupero o restauro eseguiti sulle strutture opache, sui balconi o sugli ornamenti e fregi delle facciate esterne degli edifici.

Il *Bonus Facciate* è stato introdotto dalla legge di Bilancio 2020[1] e si è aggiunto alle detrazioni già esistenti "per la riqualificazione edilizia": l'Ecobonus (per il risparmio energetico), il Sismabonus (per la messa in sicurezza sismica), e il Bonus Edilizia (per le ristrutturazioni edilizie).

I soggetti beneficiari del *Bonus Facciate* possono portare in detrazione il 90% delle spese sostenute per interventi, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati nelle zone A o B come individuate dal DM n.1444/68 o in quelle assimilabili in base alla normativa regionale o ai regolamenti comunali.

Il Bonus Facciate, diversamente dalle altre agevolazioni, non prevede un limite di spesa agevolata.

Ad oggi, la detrazione interessa le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2020, ma il Disegno di Legge di Bilancio per il 2021 (DDL 2790/C), attualmente in discussione in Parlamento, ne ha proposto la proroga al 31 dicembre 2021.

Va, inoltre, segnalato che la legge n.77/2020 di conversione del DL 34/2020 cd. "Decreto Rilancio" ha esteso anche ai beneficiari del Bonus Facciate la possibilità di optare, oltre che per la fruizione diretta della detrazione, anche per la cessione del credito ad essa corrispondente o, in alternativa, per il cd. "sconto in fattura" anticipato dal fornitore e da questi recuperato sotto forma di credito d'imposta da utilizzare in compensazione con F24, o da cedere a soggetti terzi compresi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari.

Qual è la norma di riferimento?

Il *Bonus Facciate* è stato introdotto dalla Legge 160/2019 (cd. Legge di Bilancio 2020) in particolare dai commi che vanno dal 219 al 223.

Estratto dalla Legge di Bilancio 2020

> ***« (…) 219**. Per le spese documentate, sostenute nell'anno 2020, relative agli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, 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, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento.*
>
> ***220**. 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, pubblicato nel supplemento ordinario n. 39 alla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 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, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 66 del 18 marzo 2008. In tali ipotesi, ai fini delle verifiche e dei controlli si applicano i commi 3-bis e 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.*
>
> ***221**. Ferme restando le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia edilizia e di riqualificazione energetica, sono ammessi al beneficio di cui ai commi da 219 a 224 esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi.*
>
> ***222**. La detrazione è ripartita in dieci quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento*

[1] Cfr. Legge 160/2019 (art. 1, commi 219-223).

delle spese e in quelli successivi.

***223**. Si applicano le disposizioni del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 18 febbraio 1998, n. 41. (…)».*

Chi sono i beneficiari del Bonus Facciate?

La Circolare n.2/E/2020 ha chiarito, come anticipato dall'ANCE[2], che possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti, residenti e non residenti nel territorio dello Stato, che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati, a prescindere dal reddito che producono, con riferimento a qualsiasi categoria di edificio esistente, compresi gli edifici strumentali.

Poiché, però, il Bonus facciate è una detrazione dall'imposta lorda non può essere utilizzata dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o a imposta sostitutiva (*Cfr. la Risposta ad interpello 179/E del 12 giugno 2020).* Tuttavia, come precisato dall'Agenzia delle Entrate *(Cfr. Risposta ad interpello n.543 del 12 novembre 2020),* ove tali soggetti abbiano sostenuto le spese, possono fruire "indirettamente" del bonus fiscale, optando per la cessione del credito o per lo "sconto in fattura".

Infatti, per esercitare queste opzioni, non rileva la circostanza che l'IRPEF/IRES non sia dovuta, tenuto conto che "sconto in fattura" e cessione del credito hanno proprio l'obiettivo di incentivare gli interventi di efficientamento energetico ed antisismico anche a favore dei soggetti che, generalmente, non sono interessati dalla detrazione, perché incapienti o assoggettati ad una forma di tassazione separata o sostitutiva delle imposte sul reddito. Dunque, anche il contribuente cd. "forfetario", nel rispetto di tutti i requisiti richiesti dalla legge per godere delle agevolazioni, ha la possibilità di esercitare l'opzione per la cessione del credito o per lo "sconto in fattura".

Beneficiari della detrazione sono le persone fisiche, gli enti pubblici e privati commerciali e non, le società semplici, le associazioni tra professionisti, le società di persone e le società di capitali che devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo[3], al momento dell'avvio dei lavori (risultante dai titoli urbanistici abilitativi) o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio.

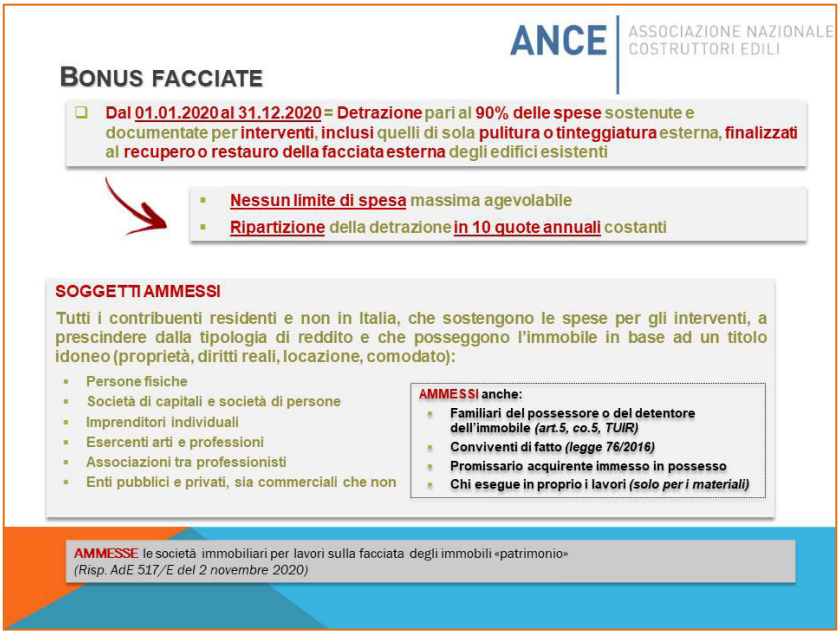
Hanno, inoltre, diritto al *Bonus Facciate*, purché sostengano effettivamente le spese e queste siano documentate sulle fatture e sui bonifici:

- il familiare convivente del proprietario o del detentore dell'edificio oggetto dell'intervento (coniuge, parenti entro il terzo grado o affini entro il secondo grado), purché la convivenza sussista al momento dell'inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se precedente;
- il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge;
- il componente dell'unione civile;

[2] Cfr. sul punto ANCE "*Bonus Facciate: il punto dell'ANCE*" - ID N. 38495 del 12 febbraio 2020 e di seguito "*Bonus Facciate: Prime indicazioni dell'Agenzia delle Entrate*" - ID N. 38555 del 17 febbraio 2020.

[3] I contribuenti devono essere proprietari, nudi proprietari o titolari di altro diritto di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie), oppure detenere l'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, di comodato, registrato, ed avere il consenso del proprietario ai lavori.

– il convivente more uxorio, non proprietario dell'edificio né titolare di un contratto di comodato.



Quali immobili sono interessati?

Usufruiscono del *Bonus Facciate* gli edifici che sono ubicati nelle zone classificate dagli strumenti urbanistici come A o B ai sensi del Decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 o "*in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali*", come risultanti dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti territoriali competenti.

Gli interventi devono essere realizzati su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o su unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali.

In particolare, va precisato che i soggetti titolari di reddito d'impresa beneficiano del Bonus Facciate per gli interventi eseguiti sia sugli immobili strumentali, sia sugli "immobili patrimonio"[4], compresi quelli concessi in locazione da società immobiliari *(Cfr. la Risposta n.517/E/2020).* Inoltre, tenuto conto che la norma non pone alcun vincolo, né sotto il profilo soggettivo né su quello oggettivo, si ritiene estensibile al Bonus facciate quanto affermato dall'Agenzia delle Entrate nella RM 34/E/2020 in tema di Ecobonus e Sismabonus, per gli immobili delle imprese, ammessi ai benefici a prescindere dalla loro qualificazione in bilancio come beni strumentali, patrimonio o "merce" (ossia destinati alla vendita).

Non sono agevolati gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile, né quelli realizzati mediante demolizione e ricostruzione, anche se inquadrabili nella categoria "ristrutturazione edilizia" (ai sensi dell'art.3, co.1, lett. d del DPR 380/2001).

[4] Ai sensi dell'art.90 del D.P.R. 917/1986 - TUIR.

Le Zone A e B ai sensi dell'articolo 2 del DM sopra citato riguardano rispettivamente le parti del territorio:

Zona A → 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 → totalmente o parzialmente edificate, considerando per quest'ultime le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona (1/8 di superficie edificata) e nelle quali la densità territoriale è superiore a 1,5 mc/mq.

Il bonus è fruibile sia per lavori effettuati sui condomini che per lavori effettuati su immobili composti da una sola unità**,** sempre che siano siti nelle zone A e B.

Si evidenzia che gli strumenti urbanistici di alcuni Comuni, in attuazione anche di specifiche normative regionali, possono avere adottato dei criteri di classificazione del territorio diversi da quelli come definiti nel DM 1444/1968.

Sul punto la CM 2/E/2020 ha chiarito che "*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*"[5].

Si evidenzia che tale certificazione – diversa dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del Dpr 380/2001 – non è regolata a livello nazionale e risulta tipizzata solo dal Comune di Milano (art. 44 del Regolamento edilizio in base al quale il Certificato Urbanistico (CU) è il documento che specifica per gli immobili le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e\o adottati e l'eventuale presenza di vincoli).

Sotto il profilo edilizio, i lavori sono in genere qualificabili come manutenzione ordinaria rientranti nell'attività di edilizia libera (art. 6 Dpr 380/2001). Con il DM del 2 marzo 2018 (cd. Glossario dell'edilizia libera) sono state specificate alcune tipologie di lavori qualificabili come manutenzione ordinaria tra cui:

- il rifacimento, la riparazione, la tinteggiatura (comprese le opere correlate) dell'intonaco interno ed esterno;

- la riparazione, la sostituzione e il rinnovamento degli elementi decorativi delle facciate (es. marcapiani, modanature, corniciature, lesene);

- la riparazione, la sostituzione e il rinnovamento delle opere di lattoneria (grondaie, tubi, pluviali) e impianti di scarico.

Qualora gli interventi siano qualificabili come manutenzione straordinaria o restauro e risanamento conservativo, sarà necessaria la presentazione di una CILA (art.6-bis Dpr 380/2001).

[5] A tal riguardo occorre precisare che con la Risposta ad interpello n.182/E del 12 giugno 2020, l'Agenzia ha negato la possibilità di attestare l'assimilazione di un'area sita in un Comune sprovvisto di strumenti urbanistici alle zone A o B di cui al DM n. 1444/68, tramite l'attestazione di un professionista.

Resta in ogni caso ferma la necessità di verificare l'esistenza a livello locale di eventuali prescrizioni (es. rispetto del colore o dei materiali ecc.) con riferimento allo specifico intervento.

In ogni caso è comunque opportuno verificare anche la presenza di eventuali vincoli di natura culturale o paesaggistica (D.lgs. 42/2004) sull'area nella quale è sito l'immobile o sull'immobile medesimo.

In presenza di vincoli di natura culturale sarà necessario acquisire, prima dell'inizio dei lavori, l'autorizzazione della Soprintendenza di cui all'art. 22 del D.lgs. 42/2004.

Nel caso di immobili soggetti a vincolo paesaggistico, si ritiene che, in base a quanto previsto dal Dpr 31/2017 "*Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata*", i lavori ammessi al beneficio siano riconducibili a quelli esclusi dal rilascio dell'autorizzazione paesaggistica (vedi l'elenco contenuto nell'Allegato A del Dpr 31/2017)[6], ovvero a quelli soggetti ad autorizzazione paesaggistica semplificata (vedi l'elenco contenuto nell'Allegato B del Dpr 31/2017)[7].

[6] Si riporta in particolare il punto A.2 dell'allegato A del Dpr 31/2017 che esclude espressamente dal rilascio dell'autorizzazione paesaggistica gli "*interventi sui prospetti o sulle coperture degli edifici, purché eseguiti nel rispetto degli eventuali piani del colore vigenti nel comune e delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti, quali: rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti esterni o manti di copertura; opere di manutenzione di balconi, terrazze o scale esterne; integrazione o sostituzione di vetrine e dispositivi di protezione delle attività economiche, di finiture esterne o manufatti quali infissi, cornici, parapetti, lattonerie, lucernari, comignoli e simili; interventi di coibentazione volti a migliorare l'efficienza energetica degli edifici che non comportino la realizzazione di elementi o manufatti emergenti dalla sagoma, ivi compresi quelli eseguiti sulle falde di copertura*…. (omissis);".

[7] Si riporta in particolare il punto B.3 dell'Allegato B del Dpr 31/2017 che assoggetta ad autorizzazione paesaggistica semplificata gli "*interventi sui prospetti, diversi da quelli di cui alla voce B.2, comportanti alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici mediante modifica delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali o delle finiture esistenti, quali: modifica delle facciate mediante realizzazione o riconfigurazione di aperture esterne, ivi comprese vetrine e dispositivi di protezione delle attività economiche, o di manufatti quali cornicioni, ringhiere, parapetti; interventi sulle finiture esterne, con rifacimento di intonaci, tinteggiature o rivestimenti esterni, modificativi di quelli preesistenti; realizzazione, modifica o chiusura di balconi o terrazze; realizzazione o modifica sostanziale di scale esterne*;".



Quali sono gli interventi agevolati?

Sono ammessi al beneficio esclusivamente gli interventi di recupero o restauro della facciata esterna di edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale inclusi quelli strumentali.

Gli interventi agevolati devono essere realizzati esclusivamente sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi. Sono inclusi gli interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna (manutenzione ordinaria).

Poiché, come spiegato dalla CM 2/E/2020, ratio della norma è incentivare gli interventi di decoro urbano, l'agevolazione riguarda gli interventi effettuati *sull'involucro esterno visibile* dell'edificio, ossia sull'intero perimetro esterno dell'edificio.

In linea generale sono, quindi, esclusi gli interventi sulle facciate interne, a meno che queste non siano visibili dalla strada o dal suolo ad uso pubblico.

Tra le spese ammesse in detrazione rientrano a titolo esemplificativo quelle inerenti:

- il consolidamento, il ripristino, il miglioramento delle caratteristiche termiche, anche in assenza dell'impianto di riscaldamento, e il rinnovo degli elementi costitutivi della facciata esterna dell'edificio, costituenti esclusivamente la struttura opaca verticale, nonché la mera pulitura e tinteggiatura della superficie;
- il rifacimento dell'intonaco dell'intera superficie verticale e il trattamento dei ferri dell'armatura della facciata di un fabbricato in condominio. Il beneficio spetta unicamente per le spese riferibili all'involucro esterno visibile dell'edificio (*Cfr. Risposta ad interpello n. 185/E/2020);*
- la sostituzione del rivestimento dell'edificio in mosaico. Tuttavia, per evitare l'applicazione della normativa in tema di requisiti minimi di prestazione

energetica, bisogna dimostrare, in modo adeguato, che l'intervento non incide sul fabbricato dal punto di vista termico *(Cfr. Risposta ad interpello n.287/E/2020);*

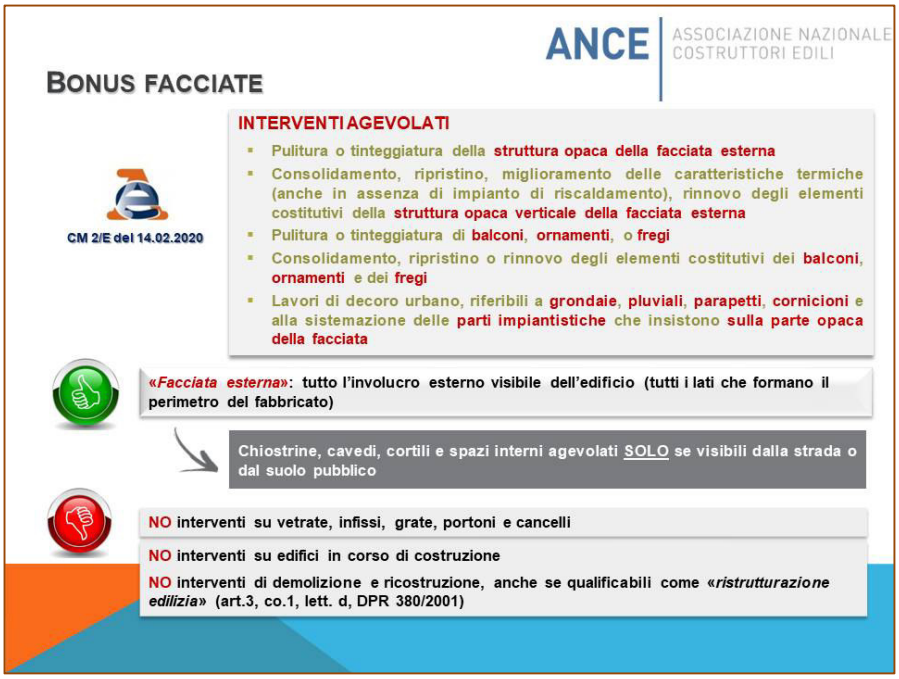
- interventi condominiali di rifacimento della facciata di un edificio a pianta irregolare, nel quale solo alcune delle facciate siano visibili dalla strada *(Cfr. Risposta ad interpello n.296/E/2020);*
- il rivestimento della facciata esterna con un prodotto innovativo, in sostituzione dei materiali tradizionali per il recupero ed il decoro della stessa, nonché per il consolidamento dei supporti murari (*Cfr. Risposta ad interpello n. 319/E/2020);*
- gli interventi sull'involucro esterno visibile dell'edificio, sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno) a condizione che sia visibile, anche parzialmente, dalla strada pubblica *(Cfr. Risposta ad interpello n. 415/E/2020)*[8];
- interventi di isolamento sull'involucro esterno visibile dell'edificio, comprensivo dello "sporto di gronda", tenuto conto che quest'ultimo è un elemento relativo alla parte opaca della facciata *(Cfr. Risposta ad interpello n.520/E/2020)*;
- interventi sull'elemento architettonico cd. "altana veneziana" in quanto rilevante per il decoro urbano dell'edificio *(Cfr. Risposta ad interpello n. 543//E/2020);*
- il consolidamento, il ripristino, inclusa la mera pulitura e tinteggiatura della superficie, o il rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, degli ornamenti e dei fregi;
- il recupero edilizio dei balconi, incluso il rifacimento del parapetto in muratura, del sotto-balcone e del frontalino, della pavimentazione, la verniciatura della ringhiera in metallo, in quanto interventi effettuati sugli elementi costitutivi dei balconi stessi (*Cfr. Risposta ad interpello n. 185/E/2020);*
- il rifacimento della copertura del piano di calpestio del balcone e la sostituzione dei pannelli in vetro che costituiscono le pareti perimetrali del balcone, nonché la tinteggiatura delle intelaiature metalliche a sostegno dei medesimi pannelli, e della parete inferiore del balcone, con la relativa stuccatura *(Cfr. Risposta ad interpello n.289/E2020);*
- lavori riconducibili al decoro urbano sulle grondaie, i pluviali, i parapetti, i cornicioni e la sistemazione di tutte le parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata;
- l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre prestazioni professionali richieste dal tipo di lavori (l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, il rilascio dell'attestato di prestazione energetica) e i costi connessi alla realizzazione degli interventi, come quelli necessari per l'installazione di ponteggi, lo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'IVA qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori;

[8] Va precisato che l'Agenzia delle Entrate ha negato l'applicabilità del *Bonus facciate* su tutto il perimetro esterno di una villa affacciata per intero al termine di una strada privata, e non sulla via pubblica, in una posizione di dubbia visibilità (Risposta n. 418/E/2020).

- le opere accessorie all'esecuzione dei lavori agevolabili, comprese quelle per la direzione lavori, il coordinamento per la sicurezza *(Cfr. Risposta ad interpello n. 191/E/ 2020)* e anche la sostituzione o lo spostamento dei pluviali, la sostituzione dei davanzali, la sistemazione di prese e punti luce esterni, lo smontaggio, rimontaggio e la sostituzione delle tende solari, nel caso in cui ciò si rendesse necessario per motivi tecnici *(Cfr. Risposta ad interpello n. 520/E/2020).*

Mentre sono esclusi:

- gli interventi sulle superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, non visibili dalla strada;
- la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli;
- interventi sulle "strutture opache orizzontali o inclinate" dell'involucro come, ad esempio, coperture (lastrici solari, tetti) e pavimenti verso locali non riscaldati o verso l'esterno *Cfr. Risposta ad interpello n. 346/E/2020);*
- i lavori effettuati sul terrazzo a livello, in quanto esso non può essere equiparato ad un balcone, tenuto conto della sua diversa funzione, assimilabile più ad un lastrico solare, come copertura esterna, che a dare affaccio o proiezione esterna all'edificio (*Cfr. Risposta ad interpello n. 185/E/2020)*;
- gli interventi sulla copertura orizzontale di un fabbricato rurale (*Cfr. Risposta ad interpello n. 185/E/2020);*
- lavori di riverniciatura di scuri e persiane considerati strutture accessorie e di completamento degli infissi esclusi dal bonus *(Cfr. Risposta ad interpello n. 346/E/2020).*



Riepilogo interventi ammessi ed esclusi integrati con la prassi Ade

INTERVENTI INCLUSI	
PULITURA E TINTEGGIATURA ESTERNA SU STRUTTURE OPACHE DELLA FACCIATA	– interventi condominiali di rifacimento della facciata di un edificio a pianta irregolare, nel quale solo alcune delle facciate siano visibili dalla strada (Cfr. Risposta ad interpello n.296/E/2020) – rivestimento della facciata esterna con un prodotto innovativo, in sostituzione dei materiali tradizionali per il recupero ed il decoro della stessa, nonché per il consolidamento dei supporti murari (Cfr. Risposta ad interpello n. 319/E/2020) – rifacimento dell'intonaco dell'intera superficie verticale e il trattamento dei ferri dell'armatura della facciata di un fabbricato in condominio unicamente per le spese riferibili all'involucro esterno visibile dell'edificio (Cfr. Risposta ad interpello n. 185/E/2020) – sostituzione del rivestimento dell'edificio in mosaico. (Cfr. Risposta ad interpello n.287/E/2020)
INTERVENTI SU BALCONI, ORNAMENTI E FREGI	– recupero edilizio dei balconi, incluso il rifacimento del parapetto in muratura, del sotto-balcone e del frontalino, della pavimentazione, la verniciatura della ringhiera in metallo, in quanto interventi effettuati sugli elementi costitutivi dei balconi stessi (Cfr. Risposta ad interpello n. 185/E/2020) – rifacimento della copertura del piano di calpestio del balcone e la sostituzione dei pannelli in vetro che costituiscono le pareti perimetrali del balcone, nonché la tinteggiatura delle intelaiature metalliche a sostegno dei medesimi pannelli, e della parete inferiore del balcone, con la relativa stuccatura (Cfr. Risposta ad interpello n.289/E2020)
INTERVENTI SULLE STRUTTURE OPACHE DELLA FACCIATA INFLUENTI DAL PUNTO DI VISTA TERMICO O CHE INTERESSANO OLTRE IL 10% DELL'INTONACO DELLA SUPERFICIE DISPERDENTE LORDA COMPLESSIVA DELL'EDIFICIO	*Se gli interventi (non di sola pulitura o tinteggiatura) influiscono dal punto di vista termico o interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono essere rispettati i requisiti del DM 6 agosto 2020.* *Il calcolo della percentuale del 10% va effettuato tenendo conto del totale della superfice complessiva disperdente confinante con l'esterno, vani freddi o terreno (pareti verticali, pavimenti, tetti, infissi)* *Se parti della facciata sono rivestite di piastrelle o materiali simili, il calcolo del 10% va fatto rapportando la restante superficie della facciata interessata dall'intervento e la superficie totale disperdente.* (Cfr. CM 2/E del 14.02.2020);
ALTRI INTERVENTI PER IL DECORO URBANO	– grondaie – pluviali – parapetti – cornicioni – "altana veneziana" (Cfr. Risposta ad interpello n. 543//E/2020);
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) – direzione lavori, il coordinamento per la sicurezza (Cfr. Risposta ad interpello n. 191/E/ 2020) – installazione ponteggi – smaltimento materiale

	– Iva – imposta di bollo – diritti pagati per la richiesta di titoli abitativi edilizi – tassa per l'occupazione del suolo pubblico
OPERE ACCESSORIE ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI AGEVOLABILI	– sostituzione o spostamento dei pluviali, sostituzione dei davanzali, sistemazione di prese e punti luce esterni, lo smontaggio, rimontaggio e la sostituzione delle tende solari, nel caso in cui ciò si rendesse necessario per motivi tecnici (Cfr. Risposta ad interpello n. 520/E/2020)

INTERVENTI ESCLUSI
– interventi sulle superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, non visibili dalla strada – sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli – interventi sulle "strutture opache orizzontali o inclinate" dell'involucro come, ad esempio, coperture (lastrici solari, tetti) e pavimenti verso locali non riscaldati o verso l'esterno Cfr. Risposta ad interpello n. 346/E/2020) – lavori effettuati sul terrazzo a livello, in quanto esso non può essere equiparato ad un balcone, tenuto conto della sua diversa funzione, assimilabile più ad un lastrico solare, come copertura esterna, che a dare affaccio o proiezione esterna all'edificio (Cfr. Risposta ad interpello n. 185/E/2020) – interventi sulla copertura orizzontale di un fabbricato rurale (Cfr. Risposta ad interpello n. 185/E/2020) – lavori di riverniciatura di scuri e persiane considerati strutture accessorie e di completamento degli infissi esclusi dal bonus (Cfr. Risposta ad interpello n. 346/E/2020)

Come regolarsi se l'intervento ha un impatto dal punto di vista energetico?

Se l'intervento effettuato sulla facciata (ove non sia di mera pulitura o tinteggiatura esterna)

- influenza l'edificio dal punto di vista termico, cioè modifica le caratteristiche termo-fisiche dei componenti dell'involucro dell'edificio che hanno un impatto sulla prestazione energetica (es. cappotto, isolamento termico delle pareti opache)
- o interessa più del 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dello stesso, ovvero la superficie che delimita il volume climatizzato rispetto all'esterno, al terreno, ad ambienti a diversa temperatura o ambienti non dotati di impianto di climatizzazione

deve soddisfare i requisiti del Decreto MISE 26 giugno 2015 in funzione della tipologia e del livello di intervento (ristrutturazioni importanti di primo e secondo livello e riqualificazioni energetiche) e quelli fissati dall'Allegato E al Decreto 6 agosto 2020 "Requisiti ecobonus".

Il calcolo della percentuale del 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio va effettuato sul totale della superficie complessiva disperdente (pareti verticali, pavimenti, tetti, infissi) confinante con l'esterno, vani freddi o terreno.

Nel caso in cui parti della facciata siano rivestite in piastrelle o altri materiali, che non rendono possibile interventi influenti dal punto di vista termico - se non mutando completamente l'aspetto dell'edificio - la verifica sul superamento del limite del 10% va fatta eseguendo il rapporto tra la restante superficie della facciata interessata dall'intervento e la superficie totale lorda complessiva della superficie disperdente (Cfr. Guida Bonus facciate Agenzia delle entrate Febbraio 2020).

Per poter usufruire della detrazione, sarà necessario acquisire l'asseverazione di un tecnico abilitato che verifichi il rispetto dei requisiti previsti sui limiti di trasmittanza termica delle pareti oggetto di intervento. Detta asseverazione deve essere inviata all'ENEA entro 90 giorni dal termine degli interventi, seguendo le procedure relative agli interventi di Ecobonus al seguente link: https://detrazionifiscali.enea.it/.

Inoltre si applicheranno le disposizioni[9] relative al monitoraggio da parte dell'ENEA del risparmio energetico effettivamente conseguito a seguito della realizzazione degli interventi, e quelle relative ai massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento.

Nel caso l'intervento modifichi la classe energetica dell'edifico o dell'unità immobiliare, deve essere aggiornato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)[10]

I requisiti minimi per le prestazioni energetiche devono essere rispettati anche per gli interventi sugli immobili di valore nei centri storici?

La Circolare 2/E/2020 ha chiarito che il DM MISE 26 giugno 2015 e il DM MISE 26 gennaio 2010 (oggi sostituito dal Decreto 6 agosto 2020 "Requisiti minimi") non si applicano agli edifici che rientrano:

- nella disciplina dei "beni culturali" di cui alla II parte del D.Lgs n. 42/2004 (cd. *Codice dei beni culturali e del paesaggio*);

- tra le categorie indicate dalle lett. b) e c) del co.1, dell'art.136 del D.Lgs n. 42/2004:

  - b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
  - c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici.

Questi immobili sono esclusi dall'applicazione dei requisiti "energetici" solo quando l'autorità competente al rilascio dell'autorizzazione ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio attesti che il rispetto delle suddette prescrizioni implichi un'alterazione sostanziale del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai profili storici, artistici e paesaggistici[11].

---

[9] Cfr. commi 3-*bis* e 3-*ter* dell'art.14 del DL 63/2013, convertito con modifiche nella legge 90/2013.

[10] Cfr. comma 5 art. 6 del D.lgs 192/05.

[11] Cfr. sul punto i commi 3-bis e 3-bis1, dell'art, 3 D.Lgs. 192/2005.

BONUS FACCIATE

Se gli interventi (non di sola pulitura o tinteggiatura) **influiscono dal punto di vista termico o interessano oltre il 10% dell'intonaco** della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono essere rispettati i requisiti del DM 6 agosto 2020

CM 2/E del 14.02.2020

I requisiti «energetici» non devono essere rispettati in caso di immobili di interesse pubblico, se l'autorità competente certifica che il rispetto degli stessi comporterebbe un'alterazione dell'aspetto legato ai profili storico-artistici del fabbricato

(art.3, co.3, 3-bis e 3-bis1, DLgs 192/2005; Parte II e art.136, co.1, lett.b-c, DLgs 42/2004)

- ✓ *Il calcolo della percentuale del 10% va effettuato tenendo conto del totale della superfice complessiva disperdente confinante con l'esterno, vani freddi o terreno (pareti verticali, pavimenti, tetti, infissi)*
- ✓ *Se parti della facciata sono rivestite di piastrelle o materiali simili, il calcolo del 10% va fatto rapportando la restante superficie della facciata interessata dall'intervento e la superficie totale disperdente*

ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

BONUS FACCIATE

CM 2/E del 14.02.2020

In più, per i lavori energetici…

- **Invio telematico all'ENEA della scheda descrittiva** degli interventi, entro 90 giorni dal termine degli stessi
- **Acquisizione e conservazione dell'asseverazione** del tecnico abilitato che attesta il rispetto dei requisiti
- **Acquisizione e conservazione dell'APE**

ADEMPIMENTI

- pagamento delle spese agevolate tramite bonifico «parlante» (NO per le società e i titolari di reddito d'impresa)
- invio (con raccomandata) della comunicazione preventiva alla ASL, quando prescritta dalla normativa in tema di sicurezza
- indicazione, nella dichiarazione dei redditi, dei dati catastali dell'immobile

COSA CONSERVARE

- Ricevuta del bonifico (quando prescritto)
- Fatture
- Abilitazioni amministrative o autocertificazione della data di inizio dei lavori
- Domanda di accatastamento per gli immobili non censiti
- Ricevute pagamento IMU (se dovuta)
- Delibera assembleare di approvazione dei lavori condominiali
- Consenso ai lavori del proprietario, in caso di esecuzione da parte del detentore

Come si usufruisce della detrazione?

Il *Bonus Facciate* è fruibile sotto forma di detrazione d'imposta, in dichiarazione dei redditi, e va ripartita in 10 quote annuali costanti e di pari importo da detrarre nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

Inoltre, per le spese sostenute nel 2020 e nel 2021[12], i beneficiari della detrazione possono optare alternativamente:

- per la cessione di un credito d'imposta di ammontare pari alla detrazione, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;
- per il cd. "sconto in fattura" ottenendo dal fornitore degli interventi uno sconto su quanto dovuto per un importo che, al massimo, può esser pari al corrispettivo stesso, e che il fornitore recupererà ricevendo un credito di imposta di importo pari alla detrazione spettante, cedibile ad altri soggetti inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Come si esercita l'opzione?

L'esercizio dell'opzione per la cessione del credito o per lo "sconto in fattura", sia per gli interventi sulle singole unità che per gli interventi condominiali, è comunicato in via telematica all'Agenzia delle Entrate, utilizzando il modello di *«Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica»,* approvato dall'Ade con il Provvedimento n. 283847 dell'8 agosto 2020 e successivamente modificato dal Provvedimento n. 326047 del 12 ottobre 2020[13].

Il modello di comunicazione va inviato:

- a partire dal 15 ottobre 2020
- entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese
- entro il 16 marzo dell'anno di scadenza del termine per presentare la dichiarazione dei redditi, in caso di esercizio dell'opzione per le rate residue non fruite

Entro 5 giorni dall'invio della «comunicazione», l'Agenzia delle Entrate rilascia una ricevuta che ne attesta la presa in carico o lo scarto, con l'indicazione delle motivazioni.

La ricevuta viene messa a disposizione del soggetto che l'ha trasmessa, nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

[12] Ai sensi dell'art. 121 del DL 34/2020 convertito con modifiche nella legge 77/2020.

[13] Con tale provvedimento sono state fornite le specifiche tecniche per la predisposizione e la trasmissione della comunicazione stessa.

Chi effettua l'invio della "Comunicazione" per la cessione o per lo sconto?

Con riferimento agli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici, la «comunicazione» per la cessione del credito o per lo "sconto in fattura", può essere inviata esclusivamente mediante i canali telematici dell'Agenzia delle entrate:

a) dall'amministratore del condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario;

b) se non sussiste l'obbligo di nominare l'amministratore e i condòmini non vi abbiano provveduto, la «comunicazione», è inviata da uno dei condòmini a tal fine incaricato.

Con riferimento agli interventi eseguiti sulle unità immobiliari, la «comunicazione» per la cessione del credito o per lo sconto sul corrispettivo è inviata dal beneficiario della detrazione direttamente, oppure avvalendosi di un intermediario.

Quando è possibile esercitare l'opzione per lo sconto o per la cessione?

Secondo quanto precisato dal Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n.283847 dell'8 agosto 2020, è possibile optare per cessione e sconto sia a fine lavori che ad ogni stato di avanzamento lavori (SAL) in relazione alla singola fattura emessa.

L'opzione per la cessione del credito può essere esercitata anche per le rate residue non fruite delle detrazioni inerenti spese sostenute nel 2020 e nel 2021 (es. Chi ha sostenuto la spesa nel 2020 può fruire di 2 rate nella dichiarazione dei redditi, cedendo le restanti rate sotto forma di credito d'imposta a soggetti terzi, compresi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari).

Nel modello di Comunicazione dell'opzione per la cessione o lo sconto c'è una parte dedicata al visto di conformità, bisogna compilarla?

No. Il modello di comunicazione allegato ai sopracitati Provvedimenti dell'Agenzia delle Entrate è valido per l'esercizio delle opzioni per lo sconto e la cessione di tutti i bonus citati dall'art. 121 del DL 34/2020, inclusi i Superbonus al 110%.

Solo i Superbonus al 110%, in quanto agevolazioni "di particolare favore" sono sottoposte a specifici controlli, quali il visto di conformità e le asseverazioni sulla congruità dei costi, più incisivi rispetto a quelli previsti per le detrazioni "ordinarie". Lo scopo è quello di verificarne l'effettiva spettanza e la regolarità tecnica degli interventi.

Di conseguenza, né il visto di conformità, né le attestazioni sulla congruità dei costi competono al Bonus Facciate.

Resta fermo, però, che gli interventi sulla facciata influenti dal punto di vista termico o che interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda dell'edificio devono rispettare le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti per l'Ecobonus.

In tal caso, i contribuenti dovranno acquisire e conservare l'asseverazione del tecnico abilitato che certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti, e l'attestato di prestazione energetica (APE) per ogni singola unità immobiliare.

Per questi interventi, inoltre, dovrà essere inviata all'Enea, entro 90 giorni dalla fine dei lavori, la scheda descrittiva relativa agli interventi realizzati.

Come si utilizzano i crediti di imposta corrispondenti ai bonus?

I crediti d'imposta sono utilizzati dai cessionari e dai fornitori in compensazione[14], oppure possono essere ceduti ulteriormente a soggetti terzi, compresi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari.

In ogni caso, prima dell'utilizzo o dell'ulteriore cessione, i cessionari e i fornitori devono confermare l'accettazione dell'opzione, con le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

In particolare, il credito d'imposta corrispondente al Bonus Facciate è utilizzato in compensazione in 10 quote annuali, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della "comunicazione" da parte dell'Agenzia delle Entrate e comunque non prima del 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese.

A tal fine:

- il modello F24 è presentato esclusivamente tramite i servizi telematici resi disponibili dall'Agenzia delle entrate, pena il rifiuto dell'operazione di versamento;
- qualora l'importo del credito utilizzato in compensazione risulti superiore all'ammontare disponibile, anche tenendo conto di precedenti fruizioni del credito stesso, il relativo modello F24 è scartato. Lo scarto è comunicato al soggetto che ha trasmesso il modello F24 tramite apposita ricevuta consultabile mediante i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate;

Non si applicano né il limite massimo di 700 mila euro dei crediti di imposta e dei contributi compensabili (elevati dal DL Rilancio per il 2020 a un milione di euro[15]), né il divieto di compensazione in presenza di debiti iscritti a ruolo, per imposte erariali ed accessori, di ammontare superiore a 1.500 euro.

Oltre all'utilizzo in compensazione, è ammessa, sempre a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della «comunicazione», l'ulteriore cessione dei crediti d'imposta acquisti ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari. In questo caso, la comunicazione della cessione all'Agenzia delle Entrate è effettuata dal soggetto cedente tramite l'area riservata del sito internet dell'Agenzia.

La quota dei crediti d'imposta non utilizzata entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento non può essere utilizzata negli anni successivi, né richiesta a rimborso o ulteriormente ceduta.

Come avviene la corretta imputazione delle spese?

Per quanto concerne la corretta imputazione delle spese detraibili, che devono essere state sostenute nel 2020, si fa presente che:

- per le persone fisiche, gli esercenti arti e professioni, gli enti non commerciali, vige il *criterio di cassa* e quindi fa fede la data dell'effettivo pagamento che dovrà essere effettuato nel corso del 2020;

[14] Ai sensi dell'art. 17 del Dlgs n. 241/1997.

[15] Cfr. art. 147 del DL Rilancio (DL 34/2020) convertito con modifiche nella Legge 77/2020.

- per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali vige il *criterio di competenza* e quindi fa fede la data di fine lavori, indipendentemente dall'avvio e dalla data dei pagamenti.

A tal riguardo, l'Agenzia delle Entrate con la *Risposta 191 del 23 giugno 2020* ha precisato che è possibile fruire del Bonus facciate per interventi già iniziati nel 2019, se le spese sono state sostenute nel 2020.

Di conseguenza, poiché per le persone fisiche, gli esercenti arti e professioni, e gli enti non commerciali vale il criterio di cassa, un intervento, ad esempio, iniziato a luglio 2019, con pagamenti effettuati sia nel 2019 che nel 2020, potrà accedere al Bonus facciate solo con riferimento alle spese sostenute nel 2020.

Per gli interventi condominiali, rileverà la data del bonifico effettuato dal condominio, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale dei singoli condòmini. Quindi, ad esempio, se il condominio ha effettuato il bonifico nel 2019, le rate versate dal condòmino nel 2020, non daranno diritto al Bonus facciate.

Invece, se il condominio ha effettuato il bonifico nel 2020, le rate versate dal condòmino nel 2019, nel 2020 o nel 2021 (prima della presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al 2020) daranno diritto al Bonus facciate.

I contribuenti non titolari di reddito di impresa dovranno effettuare i pagamenti delle spese detraibili con bonifico bancario "parlante" da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato. A questo scopo sarà possibile utilizzare i bonifici già predisposti per la detrazione per le ristrutturazioni o per l'Ecobonus.

L'obbligo di pagamento tramite bonifico bancario non sussiste per i titolari di reddito d'impresa.

Per usufruire della detrazione d'imposta[16] i beneficiari devono inoltre:

- indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione
- comunicare preventivamente la data di inizio lavori all'ASL competente se richiesto dalle disposizioni in materia di sicurezza[17],
- conservare ed esibire a richiesta degli uffici:
  - le fatture relative alle spese sostenute;
  - la ricevuta del bonifico con cui sono state pagate le spese;
  - le abilitazioni amministrative richieste dalla legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare o, se la normativa edilizia non preveda alcun titolo abilitativo, una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed

[16] Cfr. il richiamo al regolamento DM del MEF n. 41/1998.

[17] La notifica va fatta per i cantieri: in cui è prevista la presenza, anche non contemporanea, di più di una impresa, in cui è prevista la presenza di una sola impresa, ma la durata presunta dei lavori è superiore a 200 uomini/giorno, e per i cantieri inizialmente non soggetti all'obbligo ma che vi ricadono in un secondo momento per effetto di varianti in corso d'opera (cfr. art. 99, del DLgs 81/2008).

attestata la circostanza che gli interventi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili;

- la copia della domanda di accatastamento, per gli immobili non ancora censiti;
- le ricevute di pagamento dei tributi locali sugli immobili, se dovuti;
- la copia della delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori, per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali, e la tabella millesimale di ripartizione delle spese;
- la dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori, nel caso in cui gli stessi siano effettuati dal detentore dell'immobile, diverso dai familiari conviventi.

La detrazione non è riconosciuta per violazione dell'obbligo di indicazione dei dati catastali in dichiarazione, effettuazione di pagamenti secondo modalità diverse da quelle previste, esecuzione di opere edilizie difformi da quelle eventualmente comunicate, violazione delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro.

Nel caso in cui gli interventi riguardino anche l'efficienza energetica, si applicano le procedure previste dal DM 6 agosto 2020 per cui, in aggiunta agli adempimenti sopra indicati, i beneficiari dovranno anche avere e conservare:

- l'asseverazione del tecnico abilitato che certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti per ciascuno di essi;
- l'APE (attestato di prestazione energetica) per ogni singola unità immobiliare per cui si richiedono le detrazioni, nel caso in cui venga modificata la Classe di prestazione energetica

Entro 90 giorni dalla fine dei lavori, inoltre sarà necessario inviare in via telematica all'Enea, la scheda descrittiva relativa agli interventi realizzati.

Se i lavori sulle facciate hanno un'incidenza dal punto di vista termico è possibile usufruire sia del Bonus Facciate che dell'Ecobonus?

In caso di interventi effettuati sulla facciata che conseguono un risparmio energetico, come nell'ipotesi del rifacimento del cappotto termico, è sempre possibile, purché ne ricorrano le condizioni, decidere di usufruire, in alternativa al *Bonus Facciate*, dell'Ecobonus.

Naturalmente, in caso di interventi che rientrano in entrambe le fattispecie agevolate, il contribuente potrà usufruire, per le medesime spese, solo di una delle due agevolazioni: *Bonus Facciate* o Ecobonus.

Di contro, la CM 2/E/2020 ha chiarito che è possibile fruire di entrambi bonus, per lavori riferibili a diverse fattispecie agevolabili, a condizione che le spese relative alle due diverse tipologie di interventi siano distintamente contabilizzate e siano rispettati gli adempimenti previsti per ciascuna detrazione. Questo potrebbe avvenire, a titolo esemplificativo, nel caso in cui sull'involucro dell'edificio vengano effettuati interventi sulla parte opaca della facciata esterna, ammessi al *Bonus facciate* e anche interventi di isolamento della parte restante dell'involucro, esclusi dal *Bonus Facciate* ma ammessi all'Ecobonus.

Le stesse considerazioni valgono anche per quanto riguarda la cumulabilità tra *Bonus Facciate* e Bonus Ristrutturazioni[18].



[18] Cfr. art. 16 del DL 63/2013.

Interventi condominiali: quali maggioranze per i lavori sulle facciate?

Tra gli edifici su cui è possibile realizzare gli interventi agevolati sono ovviamente ricompresi, sempre che siano siti nelle zone A e B, gli “edifici condominiali” ossia tutti quei fabbricati costituiti da più unità immobiliari di proprietà esclusiva anche di diverse persone (fisiche/giuridiche) che hanno in comune elementi e strutture di pertinenza del medesimo edificio. Più esattamente, il condominio non è l’intero edificio ma l’insieme delle parti comuni.

Per chiarezza è bene ricordare che per aversi un “condominio” non è necessario che vi sia un apposito atto costitutivo in senso formale, ma esso si costituisce “di fatto”. Inoltre, la nomina dell’amministratore sussiste solo quando i condomini sono più di otto mentre l’obbligo di formare un regolamento di condominio sussiste quando i condomini sono più di dieci. A tal proposito, si tiene conto del numero effettivo di proprietari e non degli alloggi che, evidentemente, potrebbero appartenere a un unico proprietario.

Nei condomini dove non vi è l’obbligo di nominare un amministratore le relative incombenze (tra cui gli obblighi di comunicazione all’Agenzia delle Entrate, la sottoscrizione del contratto di appalto con l’impresa esecutrice dei lavori) potranno essere assolte incaricando direttamente uno dei condòmini.

Gli interventi sulla facciata, sia che si tratti di lavori di rifacimento/restauro integrale ed eventuale miglioramento delle prestazioni energetiche sia che si tratti della sola pulitura e ritinteggiatura possono essere considerati ai fini del calcolo delle maggioranze condominiali o come “manutenzione straordinaria” o come “innovazioni” anche in considerazione dell’importo di spesa che si andrà ad affrontare.

Poiché la casistica degli interventi è piuttosto variegata, e si può peraltro supporre che il condominio potrebbe cogliere l’occasione per far eseguire ulteriori lavori sulle parti comuni non compresi nel Bonus facciate (ma eventualmente in altre agevolazioni fiscali) si riportano di seguito le maggioranze richieste che qui direttamente interessano.

Si evidenzia che la tabella seguente riassume le maggioranze che occorrono affinché l’Assemblea dei condomini sia validamente costituita (quorum costitutivi) e quelle necessarie per deliberare (quorum deliberativi). Le maggioranze variano in relazione all'oggetto della delibera da votare e anche a seconda del tipo di assemblea, se in prima o in seconda convocazione.

Nell’ipotesi del condominio minimo (ossia composto di due soli proprietari), come chiarito di recente anche dalla giurisprudenza, è sempre necessaria l’unanimità.

QUORUM COSTITUTIVI			
CONDOMINI		VALORE	
1ª convocazione	2ª convocazione	1ª convocazione	2ª convocazione
50%+1	1/3 (33%)	667 millesimi (2/3)	334 millesimi (1/3)

QUORUM DELIBERATIVI				
Oggetto della delibera	**CONDOMINI**		**VALORE**	
	1ª convocazione	*2ª convocazione*	*1ª convocazione*	*2ª convocazione*
Manutenzione straordinaria: riparazioni di notevole entità (tenuto conto "*dell'ammontare complessivo dell'esborso necessario, del rapporto tra tale costo, il valore dell'edificio e la spesa proporzionalmente ricadente sui singoli condomini*	50% +1 intervenuti	50%+1 intervenuti	500 millesimi	500 millesimi
Preventivi spesa: per manutenzioni straordinarie di notevole entità	50% +1 intervenuti	50% +1 intervenuti	500 millesimi	500 millesimi
Ricostruzione dell'edificio in caso di perimento inferiore a ¾ del valore dello stesso	50% +1 intervenuti	50% +1 intervenuti	500 millesimi	500 millesimi
Ricostruzione dell'edificio per perimento totale o superiore ai ¾ del valore	100% intervenuti	100% intervenuti	1000 millesimi	1000 millesimi
Innovazioni: uso più comodo, miglioramento o maggior rendimento delle cose comuni	50% +1 intervenuti	50% +1 intervenuti	667 millesimi	667 millesimi
Innovazioni" agevolate" aventi ad oggetto: opere e interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità di edifici e impianti	50% +1 intervenuti	50% +1 intervenuti	500 millesimi	500 millesimi
Innovazioni aventi ad oggetto: contenimento del consumo energetico produzione di energia mediante (impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di Terzi) **- in assenza di certificazione o diagnosi energetica**	50% +1 intervenuti	50% +1 intervenuti	500 millesimi	500 millesimi
Interventi volti al contenimento del consumo energetico individuati attraverso un attestato di prestazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato.	50%+1 intervenuti	50%+1 intervenuti	334 millesimi	334 millesimi

Le delibere assunte nel rispetto delle maggioranze **sono obbligatorie per tutti i condomini, compresi quelli assenti e quelli dissenzienti** (articolo 1137, comma 1 Codice civile).

Considerato che il codice civile non fornisce una spiegazione dettagliata del significato da attribuire alle diverse categorie di interventi il criterio da utilizzare per deliberare **andrà valutato di volta in volta soprattutto in funzione degli interventi che si andranno ad autorizzare.**

Gli interventi nei condomini: quali sono le procedure per deliberare?

Per approvare i lavori sarà probabilmente necessario lo svolgimento di più di una assemblea straordinaria. Di norma è l'amministratore a provvedere alla convocazione (anche su sollecitazione degli stessi condomini) ma possono farlo direttamente anche i condomini (almeno due), che rappresentino un sesto del valore dell'edificio.

L'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive, in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea che dovrà essere validamente costituita anche per le successive riunioni. In alternativa, si potrà convocare un'unica assemblea con all'ordine del giorno tutti o parte degli adempimenti da svolgere. Tale assemblea una volta "avviata" potrà essere sospesa e ripresa in altro giorno. In tal modo sarà possibile evitare il ripetersi delle formalità per ogni assemblea (prima e seconda convocazione, ecc.).

Nell'ipotesi di piccoli condomini ove non vi sia né un amministratore né un regolamento di condominio l'organo assembleare deve ritenersi sussistere ugualmente in quanto organo naturale e strutturale deputato ad esprimere la volontà collettiva.

Il passaggio preliminare è sicuramente quello di acquisire in sede assembleare un assenso di massima a effettuare l'intervento previa valutazione della effettiva localizzazione dell'edificio se in zona A o B. Al riguardo dovrà essere affidato un incarico professionale ad un tecnico per vagliare le possibili alternative e relativi costi e predisporre un capitolato da porre a base della selezione delle imprese esecutrici. Successivamente si procederà alla scelta dell'impresa e della tipologia di lavori.

Le assemblee di condominio, come previsto dall'articolo 66 delle disp att. Cod. civ. (recentemente modificato e integrato) possono svolgersi ora anche mediante l'utilizzo di "piattaforme" di videoconferenza.

In pratica l'assemblea può essere convocata o esclusivamente tramite piattaforma telematica ovvero in presenza o, soluzione forme preferibile, in forma mista.

Nel caso di utilizzo esclusivo della modalità video conferenza l'amministratore dovrà ottenere il preventivo consenso della maggioranza dei condomini. Nel caso di svolgimento in forma mista sarà comunque sempre opportuno che i condomini favorevoli a collegarsi telematicamente manifestino espressamente il proprio consenso.

Allegato Normativo

LEGGE 27 dicembre 2019, n. 160 (Estratto)

Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022

(*GU Serie Generale n.304 del 30-12-2019 - Suppl. Ordinario n. 45*)

Art. 1.

*(*Omissis)

219. Per le spese documentate, sostenute nell'anno 2020, relative agli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, 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, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento.

220. 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, pubblicato nel supplemento ordinario n. 39 alla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 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, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 66 del 18 marzo 2008. In tali ipotesi, ai fini delle verifiche e dei controlli si applicano i commi 3-bis e 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

221. Ferme restando le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia edilizia e di riqualificazione energetica, sono ammessi al beneficio di cui ai commi da 219 a 224 esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi.

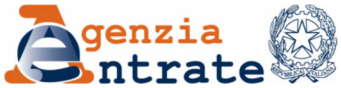
222. La detrazione è ripartita in dieci quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

223. Si applicano le disposizioni del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 18 febbraio 1998, n. 41.

224. Conseguentemente, il Fondo per interventi strutturali di politica economica, di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto legge 29 novembre 2004, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2004, n. 307, è incrementato di 0,5 milioni di euro per l'anno 2020, di 5,8 milioni di euro per l'anno 2021 e di 3,6 milioni di euro annui dall'anno 2022 all'anno 2030.

(Omissis)

CIRCOLARE N. 2/E



Roma, 14 febbraio 2020

OGGETTO: Detrazione per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti prevista dall'articolo 1, commi da 219 a 224 della legge 27 dicembre 2019 n. 160 (Legge di bilancio 2020)

INDICE

PREMESSA 3

1. AMBITO SOGGETTIVO DI APPLICAZIONE: SOGGETTI AMMESSI 3

2. AMBITO OGGETTIVO DI APPLICAZIONE: INTERVENTI AMMESSI 6

2.1 EFFICIENZA ENERGETICA - INTERVENTI INFLUENTI DAL PUNTO DI VISTA TERMICO O CHE INTERESSINO OLTRE IL 10 % DELL'INTONACO DELLA SUPERFICIE DISPERDENTE LORDA COMPLESSIVA DELL'EDIFICIO 9

3. DETRAZIONE SPETTANTE 12

4. ADEMPIMENTI E CONTROLLI 13

4.1 ADEMPIMENTI DEI SOGGETTI IRPEF NON TITOLARI DI REDDITO D'IMPRESA 15

4.2 ADEMPIMENTI DEI TITOLARI DI REDDITO DI IMPRESA (SOGGETTI IRPEF E IRES) 18

4.3 ADEMPIMENTI IN CASO DI INTERVENTI SULLE PARTI COMUNI DI EDIFICIO IN CONDOMINIO 19

5. MODALITÀ DI UTILIZZO DELLA DETRAZIONE 19

6. CUMULABILITÀ 20

Premessa

Con la legge di bilancio 2020[19] è stata introdotta la disciplina[20] che consente una detrazione dall'imposta lorda (di seguito anche "bonus facciate"), pari al 90 per cento delle spese sostenute per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

In particolare, la disciplina sopra richiamata individua[21] le tipologie di interventi che danno diritto al "bonus facciate" e, per essi, la misura della detrazione spettante. Vengono, inoltre, stabilite le modalità di fruizione della detrazione[22] nonché le relative modalità applicative[23].

I contribuenti interessati al "bonus facciate", in assenza di una disposizione normativa, non possono optare per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante né, in alternativa, all'utilizzo diretto della predetta detrazione, per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi.

Con la presente circolare si forniscono i primi chiarimenti di carattere interpretativo e di indirizzo operativo agli uffici dell'Agenzia delle entrate.

1. Ambito soggettivo di applicazione: soggetti ammessi

L'ambito di applicazione del "bonus facciate" è delineato al comma 219 dell'articolo 1 della Legge di bilancio 2020 (di seguito, si farà riferimento solo ai commi dell'articolo 1 della predetta Legge di bilancio 2020) in forza del quale «le spese documentate, sostenute nell'anno 2020, relative agli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, 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, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento».

Sotto il profilo soggettivo - tenuto conto del tenore letterale del citato comma 219, che introduce la detrazione ai fini dell'imposta lorda a favore dei contribuenti che sostengono spese per la realizzazione degli interventi ivi previsti, senza porre ulteriori condizioni - la predetta detrazione riguarda tutti i contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato, che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati, a prescindere dalla tipologia di reddito di cui essi siano titolari.

Trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, la stessa non può essere utilizzata dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva.

Sono esclusi, ad esempio, dalla possibilità di fruire del "bonus facciate", i soggetti titolari esclusivamente di redditi derivanti dall'esercizio di attività d'impresa o di arti o

---

[19] Legge 27 dicembre 2019, n. 160, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 30 dicembre 2019, n. 45.

[20] Con l'articolo 1, commi da 219 a 223 della Legge di bilancio 2020.

[21] Si vedano i commi da 219 a 221, dell'articolo 1 della Legge di bilancio 2020.

[22] Articolo 1, comma 222 della Legge di bilancio 2020.

[23] Articolo 1, comma 223 che rinvia al regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 18 febbraio 1998, n. 41 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 le spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio.

professioni che aderiscono al regime forfetario di cui all'articolo 1, commi da 54 a 89 della legge 23 dicembre 2014, n. 190, poiché il loro reddito (determinato forfetariamente) è assoggettato ad imposta sostitutiva. Tuttavia, qualora i soggetti titolari di redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva possiedano anche redditi che concorrono alla formazione del reddito complessivo, potranno utilizzare il "bonus facciate" in diminuzione dalla corrispondente imposta lorda.

In particolare, rientrano nel campo soggettivo di applicazione della nuova disposizione (e, quindi, ammessi al "bonus facciate") le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale, le società semplici, le associazioni tra professionisti e i soggetti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali)[24].

Ai fini della detrazione, i soggetti beneficiari devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. La data di inizio dei lavori deve risultare dai titoli abilitativi, se previsti, ovvero da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà[25]. In particolare, i soggetti beneficiari devono:

- possedere l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);

- detenere l'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario. Al fine di garantire la necessaria certezza ai rapporti tributari, la mancanza di un titolo di detenzione dell'immobile risultante da un atto registrato, al momento dell'inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente, preclude il diritto alla detrazione anche se si provvede alla successiva regolarizzazione.

Sono ammessi a fruire della detrazione anche i familiari del possessore o del detentore dell'immobile, individuati ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del TUIR[26] nonché i conviventi di fatto[27], sempreché sostengano le spese per la realizzazione dei lavori. La detrazione spetta a tali soggetti, a condizione che:

- siano conviventi con il possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione se antecedente all'avvio dei lavori;

- le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicarsi la convivenza. La detrazione, pertanto, non spetta al familiare del possessore o del detentore dell'immobile nel caso di interventi effettuati su immobili che non sono a disposizione (in quanto locati o concessi in comodato), ovvero su quelli che non appartengono all'ambito "privatistico", quali gli immobili strumentali all'attività d'impresa, arte o professione.

---

[24] Trattasi, nella specie, delle persone fisiche, gli enti e i soggetti di cui all'articolo 5 del Testo unico delle imposte sui redditi, approvato con il decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR), non titolari di reddito d'impresa, nonché dei soggetti titolari di reddito d'impresa.

[25] La dichiarazione di notorietà deve essere effettuata nei modi e nei termini previsti dal decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

[26] Ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del TUIR si intendono per familiari il coniuge, il componente dell'unione civile di cui alla legge 20 maggio 2016, n. 76, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado.

[27] Come definiti ai sensi della predetta legge n. 76 del 2016.

Per fruire del “bonus facciate” non è necessario che i familiari abbiano sottoscritto un contratto di comodato essendo sufficiente che attestino, mediante una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, di essere familiari conviventi.

Hanno diritto alla detrazione anche:

- il promissario acquirente dell'immobile oggetto di intervento immesso nel possesso, a condizione che sia stato stipulato un contratto preliminare di vendita dell’immobile regolarmente registrato;

- chi esegue i lavori in proprio limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati.

2. Ambito oggettivo di applicazione: interventi ammessi

Sotto il profilo oggettivo, la detrazione è ammessa a fronte del sostenimento delle spese relative ad interventi finalizzati al recupero o restauro della “facciata esterna”, realizzati su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali.

L’agevolazione, pertanto, non spetta per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell’immobile né per gli interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione, ivi compresi quelli con la stessa volumetria dell’edificio preesistente inquadrabili nella categoria della “ristrutturazione edilizia”[28].

Tanto premesso, la detrazione spetta 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».

Restano escluse dal “bonus facciate” le spese sostenute per interventi effettuati su edifici ubicati, ad esempio, in zona C), o assimilate, vale a dire «le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B)» o in zona D), o assimilate, vale a dire «parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati».

Ai fini del riconoscimento del “bonus facciate”, gli interventi devono essere finalizzati al “recupero o restauro” della facciata esterna e devono essere realizzati esclusivamente

[28] Per la definizione di “interventi di ristrutturazione edilizia” cfr. articolo 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”.

sulle ‹‹strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi››[29]. In particolare, la detrazione spetta per:

- interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata;

- interventi sulle strutture opache della facciata influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio;

- interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura, su balconi, ornamenti o fregi.

La ratio della normativa in esame, dunque, è incentivare gli interventi edilizi, finalizzati al decoro urbano, rivolti a conservare l'organismo edilizio, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, in conformità allo strumento urbanistico generale e ai relativi piani attuativi, favorendo altresì interventi di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici.

L'agevolazione, pertanto, riguarda gli interventi effettuati 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). 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. Tali interventi comprendono, a titolo esemplificativo:

- il consolidamento, il ripristino, il miglioramento delle caratteristiche termiche anche in assenza dell'impianto di riscaldamento e il rinnovo degli elementi costitutivi della facciata esterna dell'edificio, costituenti esclusivamente la struttura opaca verticale, nonché la mera pulitura e tinteggiatura della superficie;

- il consolidamento, il ripristino, inclusa la mera pulitura e tinteggiatura della superficie, o il rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, degli ornamenti e dei fregi;

- 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.

Devono, invece, considerarsi escluse, stante il testo normativo, riferito alle facciate esterne e alle strutture opache verticali, 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, nonché le spese sostenute per la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli. La detrazione, inoltre, spetta anche per:

- le spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (ad esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, il rilascio dell'attestato di prestazione energetica);

- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (ad esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori).

[29] Ciò in base al combinato disposto di cui ai commi 219, 220 e 221, dell'articolo 1 della Legge di bilancio 2020.

2.1 Efficienza energetica - interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio

Secondo quanto stabilito al comma 220, 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, pubblicato nel supplemento ordinario n. 39 alla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 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, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 66 del 18 marzo 2008.

In tali ipotesi, ai fini delle verifiche e dei controlli si applicano i commi 3-bis e 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90».

Ai fini del "bonus facciate", pertanto, gli interventi che non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, ma siano anche influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono soddisfare:

- i requisiti indicati nel decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (decreto "requisiti minimi") che definisce le modalità di applicazione della metodologia di calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici, ivi incluso l'utilizzo delle fonti rinnovabili, nonché le prescrizioni e i requisiti minimi in materia di prestazioni energetiche degli edifici e delle unità immobiliari[30];

- i valori limite della trasmittanza termica delle strutture componenti l'involucro edilizio[31].

Ai fini del "bonus facciate", occorre comunque che i valori delle trasmittanze termiche delle strutture opache verticali da rispettare siano quelli inferiori tra quelli indicati nell'Allegato B alla Tabella 2 del decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008[32] e quelli riportati nell'appendice B all'allegato 1 del decreto 26 giugno 2015 "requisiti minimi".

Il calcolo della percentuale, prevista nella misura del 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, ai fini della individuazione delle opere agevolabili, va effettuato tenendo conto del totale della superficie complessiva disperdente; in sostanza, l'intervento deve interessare l'intonaco per oltre il 10 per cento della superficie lorda complessiva disperdente (pareti verticali, pavimenti, tetti, infissi) confinante con l'esterno, vani freddi o terreno.

Il decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 "requisiti minimi" ed il decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008 non si applicano nei casi di esclusione previsti dal comma 3 dell'articolo 3 del citato decreto legislativo n. 192 del 2005. In particolare, sono esclusi dall'applicazione del predetto decreto legislativo, tra gli altri, gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il

[30] Nel rispetto, cioè, dei criteri generali di cui all'articolo 4, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e successive modificazioni.

[31] Come indicati nell'Allegato B alla Tabella 2 del decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008, come modificato dal decreto ministeriale 26 gennaio 2010.

[32] Come modificato dal decreto ministeriale 26 gennaio 2010.

codice dei beni culturali e del paesaggio, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis. Ai sensi di tale ultimo comma, gli immobili di notevole interesse pubblico sono esclusi dall'applicazione del predetto decreto legislativo solo nel caso in cui, previo giudizio dell'autorità competente al rilascio dell'autorizzazione ai sensi del codice di cui al citato decreto legislativo n. 42 del 2004, il rispetto delle prescrizioni implichi un'alterazione sostanziale del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai profili storici, artistici e paesaggistici.

Se parti della facciata sono rivestite in piastrelle o altri materiali che non rendono possibile realizzare interventi influenti dal punto di vista termico se non mutando completamente l'aspetto dell'edificio, la verifica, circa il superamento del limite del 10 per cento, va fatta eseguendo il rapporto tra la restante superficie della facciata interessata dall'intervento e la superficie totale lorda complessiva della superficie disperdente.

3. Detrazione spettante

Per la detrazione in esame, non è stabilito né un limite massimo di detrazione, né un limite massimo di spesa ammissibile. La detrazione, pertanto, spetta nella misura del 90 per cento calcolata sull'intera spesa sostenuta ed effettivamente rimasta a carico.

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.

La detrazione dall'imposta lorda può essere fatta valere ai fini sia dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) che dell'imposta sul reddito delle società (IRES) e si riferisce alle spese sostenute nel 2020 o, per i soggetti con periodo d'imposta non coincidente con l'anno solare, nel periodo d'imposta in corso alla data del 31 dicembre 2020.

Considerato che nel comma 219 viene utilizzata la locuzione ‹‹spese documentate, sostenute nell'anno 2020››, senza altre condizioni volte a circoscrivere l'applicazione del "bonus facciate" alla data di avvio degli interventi, ai fini dell'imputazione delle spese stesse occorre fare riferimento:

i. per le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, e per gli enti non commerciali, al criterio di cassa e, quindi, alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono. Ad esempio, un intervento ammissibile iniziato a luglio 2019, con pagamenti effettuati sia nel 2019 che nel 2020, consentirà la fruizione del "bonus facciate" solo con riferimento alle spese sostenute nel 2020;

ii. per le imprese individuali, per le società e per gli enti commerciali, al criterio di competenza e, quindi, 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.

Ai fini dell'imputazione al periodo d'imposta, per le spese relative ad interventi sulle parti comuni degli edifici rileva la data del bonifico effettuato dal condominio, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino.

Ad esempio, nel caso di bonifico eseguito dal condominio nel 2019, le rate versate dal condomino nel 2020, non danno diritto al "bonus facciate"; diversamente, nel caso di bonifico effettuato dal condominio nel 2020, le rate versate dal condomino nel 2019, nel

2020 o nel 2021 (prima della presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al 2020) danno diritto al “bonus facciate”.

La detrazione spetta sulle spese effettivamente sostenute e rimaste a carico del contribuente. Ne consegue che la detrazione non spetta se le spese sono rimborsate e il rimborso non ha concorso al reddito; eventuali contributi ricevuti dal contribuente devono, dunque, essere sottratti dall’ammontare su cui applicare la detrazione del 90 per cento.

Pertanto, ad esempio, qualora il contribuente persona fisica a fronte delle spese agevolabili riceve i contributi in periodi di imposta successivi a quelli in cui ha beneficiato della detrazione, tali contributi devono essere assoggettati a tassazione separata ai sensi dell’articolo 17, comma 1, lett. n-bis), del TUIR.

Si considerano, invece, rimaste a carico le spese rimborsate per effetto di contributi che hanno concorso a formare il reddito in capo al contribuente.

4. Adempimenti e controlli

Come già precisato, gli interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10 per cento dell’intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell’edificio devono soddisfare i requisiti del decreto “requisiti minimi” e, con riguardo ai valori di trasmittanza termica, quelli di cui alla tabella 2 dell’allegato B al decreto 11 marzo 2008.

In tali ipotesi, è espressamente previsto che, ai fini delle verifiche e dei controlli, si applicano le disposizioni[33] che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. ecobonus).

In particolare, la richiamata normativa[34] prevede che, al fine di effettuare il monitoraggio e la valutazione del risparmio energetico conseguito a seguito della realizzazione degli interventi di efficienza energetica, l'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA) elabora le informazioni contenute nelle richieste di detrazione pervenute per via telematica e trasmette una relazione sui risultati degli interventi al Ministero dello sviluppo economico, al Ministero dell’economia e delle finanze, alle Regioni e alle Province autonome di Trento e di Bolzano, nell'ambito delle rispettive competenze territoriali.

Inoltre, viene previsto[35] che, con uno o più decreti del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare e il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, siano definiti i requisiti tecnici necessari ai fini del cosiddetto “ecobonus”, ivi compresi i massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento, nonché le procedure e le modalità di esecuzione di controlli a campione, sia documentali che in situ, eseguiti dall'ENEA e volti ad accertare il rispetto dei requisiti che determinano l'accesso al beneficio.

La norma dispone, altresì, che nelle more dell'emanazione dei predetti decreti continua ad applicarsi il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 febbraio 2007 (contenente le disposizioni in materia di detrazioni per le spese di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente -ecobonus). Ne deriva che, per gli interventi

[33] In particolare, commi 3-bis e 3-ter dell'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

[34] Ci si riferisce al comma 3-bis dell'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.

[35] Cfr., al riguardo, il comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.

influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, si applicano[36] le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti per gli interventi sull'involucro edilizio dal cosiddetto "ecobonus".

Trattandosi di interventi sulla parte opaca delle pareti verticali si applicano, in particolare, gli articoli 4 e 7 del citato decreto 19 febbraio 2007.

Gli interventi in questione saranno, pertanto, sottoposti ai controlli a campione previsti dal citato articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013.

4.1 Adempimenti dei soggetti IRPEF non titolari di reddito d'impresa

Il comma 219 prevede espressamente che le spese siano "documentate" dal contribuente; il comma 223 stabilisce, inoltre, che si applicano le disposizioni del regolamento di cui al decreto interministeriale 18 febbraio 1998, n. 41, recante le norme di attuazione e le procedure di controllo in materia di detrazioni per le spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis del TUIR.

Considerato, tuttavia, che la predetta detrazione si applica esclusivamente ai fini dell'IRPEF, si ritiene che le disposizioni contenute nel citato decreto ministeriale riferite, in particolare, agli adempimenti, anche di tipo documentale, da porre in essere ai fini della detrazione di cui al citato articolo 16-bis del TUIR, trovino naturale applicazione anche ai fini del "bonus facciate" per i contribuenti persone fisiche soggetti alla predetta imposta. Pertanto, tali contribuenti che intendono avvalersi del "bonus facciate" sono tenuti a:

a) disporre il pagamento delle spese mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato. Su tali bonifici, le banche, Poste Italiane SPA nonché gli istituti di pagamento - autorizzati in base alle disposizioni di cui al decreto legislativo n. 11 del 2010 e al decreto legislativo n. 385 del 1993 (TUB) a prestare servizi di pagamento - applicano, all'atto dell'accredito dei relativi pagamenti, la ritenuta d'acconto (attualmente nella misura dell'8 per cento) di cui all'articolo 25 del decreto legge n. 78 del 2010; a tal fine possono essere utilizzati i bonifici predisposti dagli istituti di pagamento ai fini dell'ecobonus ovvero della detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio;

b) indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione. Tale adempimento non è richiesto per gli interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio;

c) comunicare preventivamente la data di inizio dei lavori all'azienda sanitaria locale territorialmente competente, mediante raccomandata, qualora tale comunicazione sia obbligatoria secondo le vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri;

d) conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici, le fatture comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi e la ricevuta del bonifico di pagamento;

[36] Con le eccezioni previste dal citato comma 3 dell'articolo 3 del decreto legislativo n. 192 del 2005.

e) conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici, le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare ovvero, nel caso in cui la normativa edilizia non preveda alcun titolo abilitativo, una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'articolo 47 del d.P.R. n. 445 del 2000, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa edilizia vigente;

f) conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici, per gli immobili non ancora censiti, copia della domanda di accatastamento;

g) conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici le ricevute di pagamento dei tributi locali sugli immobili, se dovuti;

h) conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici copia della delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori, per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali, e tabella millesimale di ripartizione delle spese;

i) in caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi, dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori.

Tenuto conto che, come precisato al paragrafo 4, per gli interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, si applicano le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti dal citato decreto 19 febbraio 2007, nel caso in cui siano effettuati i predetti interventi, in aggiunta agli adempimenti sopra elencati, i contribuenti devono acquisire e conservare:

- l'asseverazione con la quale un tecnico abilitato certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti per ciascuno di essi[37]. L'asseverazione redatta dal tecnico abilitato può essere sostituita con quella resa dal direttore dei lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate;

- successivamente all'esecuzione degli interventi, l'attestato di prestazione energetica (APE), per ogni singola unità immobiliare per cui si chiedono le detrazioni fiscali, che deve essere redatto da un tecnico non coinvolto nei lavori.

Entro 90 giorni dalla fine dei lavori, infine, deve essere inviata, esclusivamente in via telematica all'ENEA tramite il sito https://detrazionifiscali.enea.it/, la scheda descrittiva relativa agli interventi realizzati in cui vanno riportati: i dati identificativi dell'edificio e del soggetto che ha sostenuto le spese; la tipologia dell'intervento eseguito; il risparmio annuo di energia che ne è conseguito; il costo dell'intervento comprensivo delle spese professionali; l'importo utilizzato per il calcolo della detrazione. Le informazioni contenute nell'attestato di prestazione energetica sono comunicate attraverso la sezione "dati da APE" della scheda descrittiva. L'ENEA[38] adegua il portale attualmente in essere e la relativa modulistica per la trasmissione dei dati a cura dei soggetti beneficiari del "bonus facciate".

La mancata effettuazione dei predetti adempimenti non consente la fruizione del "bonus facciate".

---

[37] Ai sensi dell'articolo 1, comma 6, del decreto 19 febbraio 2007, per tecnici abilitati si intendono i soggetti abilitati alla progettazione di edifici ed impianti nell'ambito delle competenze ad essi attribuite dalla legislazione vigente, iscritti ai rispettivi ordini e collegi professionali.

[38] Ai sensi del suddetto comma 3-ter del citato articolo 14, del decreto legge n. 63 del 2013.

4.2 Adempimenti dei titolari di reddito di impresa (soggetti IRPEF e IRES)

I soggetti titolari di reddito d'impresa che intendono avvalersi del "bonus facciate", devono effettuare gli adempimenti elencati nel paragrafo 4.1.

Non sono, invece, tenuti ad effettuare il pagamento mediante bonifico, in quanto il momento dell'effettivo pagamento della spesa non assume alcuna rilevanza per la determinazione di tale tipologia di reddito. L'imputazione degli interventi ammissibili al periodo di imposta di vigenza dell'agevolazione (i.e. 2020) avviene secondo le regole generali di competenza fiscale, previste dall'articolo 109 del TUIR che contiene un criterio generale, applicabile a tutte le categorie di costo rientranti nel "bonus facciate", a prescindere dalla circostanza che il soggetto beneficiario applichi tale regola per la determinazione del proprio reddito imponibile ai fini delle imposte sul reddito.

Tenuto conto della finalità agevolativa della disciplina in esame e della procedura di fruizione della stessa, che non incide sulle ordinarie modalità di determinazione del reddito di impresa, non rilevano i diversi criteri di qualificazione, imputazione temporale e classificazione in bilancio previsti per i soggetti:

- che redigono il bilancio in base ai princìpi contabili internazionali di cui al regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002, anche nella formulazione derivante dalla procedura prevista dall'articolo 4, comma 7-ter, del decreto legislativo 28 febbraio 2005, n. 38;

- diversi dalle micro-imprese di cui all'articolo 2435-ter del codice civile, che redigono il bilancio in conformità alle disposizioni del codice civile.

4.3 Adempimenti in caso di interventi sulle parti comuni di edificio in condominio

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni di un condominio, gli adempimenti necessari ai fini della fruizione del "bonus facciate" possono essere effettuati da uno dei condomini a ciò delegato o dall'amministratore del condominio che, nella generalità dei casi, provvede all'indicazione dei dati del fabbricato in dichiarazione e agli altri adempimenti relativi alle altre detrazioni spettanti a fronte di interventi di recupero del patrimonio edilizio o di efficienza energetica sulle parti comuni. In tal caso, anche ai fini del "bonus facciate", l'amministratore rilascia, in caso di effettivo pagamento delle spese da parte del condomino, una certificazione delle somme corrisposte dal condomino, attestando, altresì, di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge. L'amministratore deve, inoltre, conservare la documentazione originale, al fine di esibirla a richiesta degli Uffici.

5. Modalità di utilizzo della detrazione

La detrazione spettante deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo, da far valere nella dichiarazione relativa al periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2020 e nei nove periodi d'imposta successivi e spetta fino a concorrenza dell'imposta lorda.

L'importo che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun periodo d'imposta non può essere utilizzato in diminuzione dell'imposta lorda dei periodi successivi o chiesto a rimborso.

6. Cumulabilità

Il comma 221 stabilisce che sono ammessi al “bonus facciate” esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi, mentre per gli interventi diversi da quelli appena menzionati restano applicabili le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia edilizia e di riqualificazione energetica. Si tratta, in particolare, delle detrazioni spettanti per interventi di riqualificazione energetica degli edifici e di recupero del patrimonio edilizio, attualmente disciplinate rispettivamente dall’articolo 14 e dall’articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013.

Si precisa, tuttavia, che gli interventi ammessi al “bonus facciate” possono astrattamente rientrare anche tra quelli di riqualificazione energetica riguardanti l’involucro, agevolabili ai sensi del citato articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013, oppure tra quelli di recupero del patrimonio edilizio richiamati all’articolo 16 del medesimo decreto legge n. 63 del 2013. In considerazione della possibile sovrapposizione degli ambiti oggettivi previsti dalle normative richiamate, il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese, di una sola delle predette agevolazioni, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla stessa.

Qualora si attuino interventi sull’involucro riconducibili a diverse fattispecie agevolabili - essendo stati realizzati, ad esempio, nell’ambito dell’isolamento termico dell’involucro dell’intero edificio, sia interventi sulla parte opaca della facciata esterna, ammessi al “bonus facciate”, sia interventi di isolamento della restante parte dell’involucro (facciate confinanti con chiostrine, cavedi, cortili, superfici orizzontali e verticali confinanti con vani freddi e terreno), esclusi dal predetto bonus ma rientranti tra quelli ammessi al cd. “ecobonus” - il contribuente potrà fruire di entrambe le agevolazioni a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai due diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.

Il “bonus facciate”, inoltre, non è cumulabile con la detrazione spettante ai sensi dell’articolo 15, comma 1, lett. g) del TUIR, ai soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro dei beni soggetti al regime vincolistico ai sensi del citato decreto legislativo n. 42 del 2004.

***

Le Direzioni regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente circolare vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

IL DIRETTORE DELL’AGENZIA

Ernesto Maria Ruffini

(firmato digitalmente)

Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo

UFFICIO DI GABINETTO

MIBAC-UDCM
GABINETTO
0004961-19/02/2020
Cl. 06.01.00/306

Al Sindaco del Comune di Ala di Stura
comunealadistura@pec.it

Al Sindaco del Comune di Agliè
protocollo@pec.comune.aglie.to.it

Al Sindaco del Comune
di Albiano di Ivrea
albiano.divrea@cert.ruparpiemonte.it

Al Sindaco del Comune di Azeglio
protocollo.azeglio@cert.ruparpiemonte.it

Al Sindaco del Comune di Foglizzo
sindaco@comune.foglizzo.to.it

Al Sindaco del Comune di Givoletto
ufficiotecnico@pec.comune.givoletto.to.it

Al Sindaco del Comune di Vistrorio
vistrorio@pec.comune.vistrorio.to.it

Al Sindaco del Comune di Borgiallo
info@comune.borgiallo.to.it

Al Sindaco del Comune di Caravino
caravino@cert.ruparpiemonte.it

Al Sindaco del Comune di Frassinetto
info@comune.frassinetto.to.it

Al Sindaco del Comune
di Torre Canavese
torre.canavese@cert.ruparpiemonte.it

1

Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo
UFFICIO DI GABINETTO

Al Sindaco del Comune di Quassolo
quassolo@postemailcertificata.it

Al Sindaco del Comune di Bosconero
bosconero@cert.ruparpiemonte.it

Al Sindaco del Comune di Tavagnasco
comunetavagnasco@postecert.it

Al Sindaco del Comune di Busano
busano@ruparpiemonte.it

Al Sindaco del Comune di Lombardore
amministrativo.lombardore@pec.it

Al Sindaco del Comune di
Monastero di Lanzo
monastero.di.lanzo@cert.ruparpiemonte.it

Al Sindaco del Comune di Druento
comune.druento.to@legalmail.it

Al Sindaco del Comune di
Pavone Canavese
pavone.canavese@cert.ruparpiemonte.it

Al Sindaco del Comune di
Pecetto Torinese
info@pec.comune.pecetto.to.it

E, p.c., all'Ufficio del Segretario generale della Presidenza del Consiglio dei ministri
usg@palazzochigi.it

Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo

UFFICIO DI GABINETTO

all'Ufficio del Presidente della Giunta regionale del Piemonte
gabinettopresidenza-giunta@cert.regione.piemonte.it

all'Agenzia delle Entrate
Divisione Contribuenti - Direzione Centrale persone fisiche, lavoratori autonomi e enti non commerciali
agenziaentratepec@pce.agenziaentrate.it

all'Ufficio legislativo

OGGETTO: richiesta di chiarimenti in merito all'applicazione del c.d. "bonus facciate".

Questo Ministero ha ricevuto, per il tramite della Presidenza del Consiglio dei ministri, una richiesta di chiarimenti, da parte di alcuni Comuni della Regione Piemonte, sull'applicazione del c.d. "bonus facciate" e, in particolare, circa la individuazione delle zone A o B menzionate nell'articolo 1, comma 219, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, che ha introdotto l'agevolazione fiscale.

Tale articolo ha previsto, tra l'altro, che *"per le spese documentate, sostenute nell'anno 2020, relative agli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, 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, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento"*.

Al riguardo, si segnala, innanzitutto, la pubblicazione da parte dell'Agenzia delle entrate di una guida dedicata alla misura, reperibile sul sito dell'Agenzia, nella pagina "bonus facciate", che fornisce le indicazioni operative per i contribuenti (https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/bonus-facciate/infogen-bonus-facciate-cittadini).

La guida precisa che la detrazione spetta 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 assimilate in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

Il citato decreto n. 1444 del 1968, come è noto, non impone alle amministrazioni locali di applicare meccanicamente nei propri territori la suddivisione in zone e la conseguente denominazione ivi previste. Il decreto, invece, identifica zone omogenee al fine di stabilire le dotazioni urbanistiche, i limiti di densità edilizia, le altezze e le distanze tra gli edifici. Tali norme, che – come ha chiarito più volte la Corte costituzionale dopo il 2001 – rientrano nella materia di competenza esclusiva statale dell'ordinamento civile, sono state applicate a partire dal 1968 dalle amministrazioni locali, nonché richiamate ripetutamente sia nella legislazione nazionale, sia in quella regionale (ivi inclusa quella della Regione Piemonte, per esempio, nelle leggi regionali n. 16 del 4 ottobre 2018, n. 17, del 12 agosto 2013, n. 7 del 7 febbraio 2006).

Il d.m. n. 1444 del 1968 è base imprescindibile per qualsiasi atto di pianificazione da parte dei Comuni. Ciò ha portato il Parlamento a farvi riferimento anche per il "bonus facciate", tenuto conto della necessità di offrire un parametro uniforme – vigente e cogente – su tutto il territorio nazionale in presenza di oramai numerose e diverse legislazioni regionali (che debbono in ogni caso tenere conto proprio del citato d.m.).

Ai fini dell'applicazione del "bonus facciate", quindi, è sufficiente fare riferimento al d.m. n. 1444 del 1968 negli stessi esatti termini con cui esso è stato – e continua a essere – applicato da tutte le amministrazioni comunali in oltre cinquanta anni. Per usufruire del beneficio fiscale, occorre semplicemente che gli edifici si trovino in aree che, indipendentemente dalla loro denominazione, siano riconducibili o comunque equipollenti a quelle A o B descritte dal d.m. n. 1444 del 1968: una informazione ricavabile proprio come quando le amministrazioni debbono applicare i limiti di densità edilizia, le altezze o le distanze, anche nei casi in cui intendano o debbano derogarli mediante gli strumenti di pianificazione.

Sulla base di queste considerazioni, è evidente che nella maggior parte dei centri abitati per i cittadini non sarà necessario rivolgersi all'amministrazione locale per sapere in quale zona si trova un immobile, potendo ricavare agevolmente tale informazioni dagli strumenti urbanistici ed edilizi comunali. Nei casi in cui l'amministrazione locale sia invece interpellata, essa potrà fare riferimento al d.m. n. 1444 del 1968 nello stesso modo in cui ha già dovuto, o deve farlo, in sede di redazione degli strumenti urbanistici.

Peraltro, la certificazione dell'assimilazione alle zone A o B dell'area nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento, che la guida dell'Agenzia delle entrate richiede sia rilasciata dagli enti competenti, andrebbe riferita ai soli casi,

Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo

UFFICIO DI GABINETTO

verosimilmente limitati, in cui un Comune mai ha adottato un qualsiasi atto che abbia implicato l'applicazione del d.m. n. 1444 del 1968 nel proprio territorio. In tutte le altre ipotesi, infatti, la stessa guida non richiede specifici adempimenti e la ubicazione dell'immobile in area A o B, o equipollente in base agli strumenti urbanistici ed edilizi del Comune, può facilmente essere accertata dai soggetti interessati.

Con l'auspicio di aver fornito utili indicazioni su quanto richiesto dai Comuni della Regione Piemonte, questa Amministrazione resta comunque a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

IL CAPO DI GABINETTO

(prof. Lorenzo Casini)

Ministero delle finanze

D.M. 18/02/1998, n. 41

Regolamento recante norme di attuazione e procedure di controllo di cui all'articolo 1 della L. 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia.

Pubblicato nella Gazz. Uff. 13 marzo 1998, n. 60.

IL MINISTRO DELLE FINANZE

di concerto con

IL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI

Visto l'articolo 1, comma 1, della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in forza del quale, ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, dall'imposta lorda si detrae, fino alla concorrenza del suo ammontare, un importo pari al 41 per cento delle spese sostenute sino a un importo massimo delle stesse di lire 150 milioni ed effettivamente rimaste a carico, per la realizzazione degli interventi di cui alle lettere *a*), *b*), *c*) e *d*) dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, sulle parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117, n. 1), del codice civile; nonché per la realizzazione degli interventi di cui alle lettere *b*), *c*) e *d*) dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale possedute o detenute e sulle loro pertinenze;

Visto, in particolare, il comma 3 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, il quale prevede che con decreto del Ministro delle finanze di concerto con il Ministro dei lavori pubblici, da emanarsi entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della medesima legge, sono stabilite le modalità di attuazione delle disposizioni di cui ai commi 1 e 2 nonché le procedure di controllo da effettuare, anche mediante l'intervento di banche, in funzione del contenimento del fenomeno dell'evasione fiscale e contributiva, prevedendosi in tali ipotesi specifiche cause di decadenza dal diritto alla detrazione;

Visto l'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400;

Udito il parere del Consiglio di Stato espresso dalla sezione consultiva per gli atti normativi in data 29 gennaio 1998;

Ritenuto che le considerazioni formulate dal Consiglio di Stato in ordine alla necessità di dare ai contribuenti un'informazione completa sugli adempimenti amministrativi necessari per usufruire della detrazione prevista, possono trovare accoglimento con la contestuale pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del regolamento e del modello di comunicazione e di indicazione dei centri di servizio competenti, ma che non sembra opportuno inserire il citato modello quale allegato al regolamento poiché è stato approvato con decreto dirigenziale proprio al fine di rendere più agevole l'iter in caso di successive modifiche;

Vista la comunicazione al Presidente del Consiglio dei Ministri a norma dell'articolo 17, comma 3, della citata legge n. 400 del 1988 (nota n. 3-851 dell'11 febbraio 1998);

Adotta il seguente regolamento:

1. 1. I soggetti che ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche intendono avvalersi della detrazione d'imposta del 41 per cento delle spese sostenute negli anni 1998 e 1999, e del 36 per cento delle spese sostenute negli anni 2000, 2001 e 2002 per

la esecuzione degli interventi di cui all'articolo 1, comma 1, della legge 27 dicembre 1997, n. 449, sono tenuti a:

a) indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione e a conservare ed esibire a richiesta degli uffici i documenti che saranno indicati in apposito Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate;

b) comunicare preventivamente all'azienda sanitaria locale territorialmente competente, mediante raccomandata, la data di inizio dei lavori;

c) conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici finanziari, le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute negli anni 1998, 1999, 2000, 2001 e 2002 per la realizzazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio e la ricevuta del bonifico bancario attraverso il quale è stato effettuato il pagamento, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600. Se le cessioni di beni e le prestazioni di servizi sono effettuate da soggetti non tenuti all'osservanza delle disposizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, la prova delle spese può essere costituita da altra idonea documentazione;

d) trasmettere, per i lavori il cui importo complessivo supera la somma di € 51.645,69 pari a L. 100.000.000, dichiarazione di esecuzione dei lavori sottoscritta da un soggetto iscritto negli albi degli ingegneri, architetti e geometri ovvero da altro soggetto abilitato all'esecuzione degli stessi.

2. Per i lavori iniziati prima della data di entrata in vigore del presente regolamento gli adempimenti di cui al comma 1, lettere *a*) e *b*), sono effettuati entro quaranta giorni da questa ultima data.

3. Il pagamento delle spese detraibili è disposto mediante bonifico bancario dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

1-bis. 1. Ai fini della detrazione dell'articolo 9, comma 2, della legge 29 dicembre 2001, n. 448, non devono essere effettuati gli adempimenti di cui all'articolo 1 del presente regolamento.

2. 1. Il contribuente opera irrevocabilmente la scelta della ripartizione della detrazione in cinque o dieci quote annuali costanti e di pari importo nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta in cui la spesa è stata sostenuta. La detrazione spettante a partire dall'anno 2002 è da ripartire in dieci quote annuali di pari importo.

3. 1. Ai fini dei controlli concernenti la detrazione, le banche presso le quali sono disposti i bonifici trasmettono all'Agenzia delle entrate in via telematica, con le modalità ed entro il termine individuato da apposito provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, i dati identificativi del mittente, dei beneficiari della detrazione e dei destinatari dei pagamenti.

4. 1. La detrazione non è riconosciuta in caso di:

a) violazione di quanto previsto all'articolo 1, commi 1 e 2;

b) effettuazione di pagamenti secondo modalità diverse da quelle previste dall'articolo 1, comma 3, limitatamente a questi ultimi;

c) esecuzione di opere edilizie difformi da quelle comunicate ai sensi dell'articolo 1;

d) violazione delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri, nonché di obbligazioni contributive accertate dagli organi competenti e comunicate alla direzione regionale delle entrate territorialmente competente.

Prot. n. 283847/2020

Disposizioni di attuazione degli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, per l'esercizio delle opzioni relative alle detrazioni spettanti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, recupero o restauro della facciata degli edifici, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA

In base alle attribuzioni conferitegli dalle norme riportate nel seguito del presente provvedimento

dispone

1. Oggetto del provvedimento

1.1. I soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi elencati al punto 1.2 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante:

a) 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, d'intesa con i fornitori stessi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante;

b) per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare ad altri soggetti, ivi compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

1.2. Le disposizioni di cui al punto 1.1 si applicano, come previsto dall'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, ai seguenti interventi:

a) recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettere a) e b), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917;
b) efficienza energetica di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 e di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020;
c) adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16, commi da 1-*bis* a 1-*septies* del decreto-legge n. 63 del 2013 e di cui al comma 4 dell'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020;
d) recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all'articolo 1, commi 219 e 220, della legge 27 dicembre 2019, n. 160;
e) installazione di impianti fotovoltaici di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera h) del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, ivi compresi gli interventi di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020;
f) installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all'articolo 16-*ter* del decreto-legge n. 63 del 2013 e di cui al comma 8 dell'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020.

1.3. L'opzione di cui al punto 1.1 può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori. Per gli interventi di cui all'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020, gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento.

1.4. L'opzione di cui al punto 1.1, lettera b), può essere esercitata anche per le rate residue non fruite delle detrazioni riferite alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021. L'opzione si riferisce a tutte le rate residue ed è irrevocabile.

2. *Requisiti per l'esercizio dell'opzione relativamente alle detrazioni spettanti nella misura del 110 per cento*

2.1. Ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto in alternativa alle detrazioni spettanti nella misura del 110 per cento, di cui all'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020:

a) per gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 del citato articolo 119, i tecnici abilitati asseverano il rispetto dei requisiti previsti dai decreti di cui al comma 3-*ter* dell'articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013 e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Una copia dell'asseverazione è trasmessa, esclusivamente per via telematica, all'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA), secondo le modalità stabilite con il decreto del Ministro dello sviluppo economico del 3 agosto 2020;

b) per gli interventi di cui al comma 4 del medesimo articolo 119, l'efficacia degli stessi al fine della riduzione del rischio sismico è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza, in base alle disposizioni del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28 febbraio 2017 e successive modificazioni. I professionisti incaricati attestano altresì la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. L'asseverazione è depositata presso lo sportello unico competente di cui all'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 3 giugno 2001, n. 380;

c) è necessario richiedere il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta. Il visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, dai soggetti indicati alle lettere a) e b) del comma 3 dell'articolo 3 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'articolo 32 del citato decreto legislativo n. 241 del 1997.

Inoltre, il soggetto che rilascia il visto di conformità verifica che i professionisti incaricati abbiano rilasciato le asseverazioni e attestazioni, di cui alle lettere a) e b), e che gli stessi abbiano stipulato una polizza di assicurazione della responsabilità civile, come previsto dall'articolo 119, comma 14, del decreto-legge n. 34 del 2020;

2.2. L'asseverazione di cui al punto 2.1, lettere a) e b), è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori. L'asseverazione rilasciata dal tecnico abilitato attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e dell'effettiva realizzazione. Ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese si fa riferimento alle disposizioni del decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare e il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 6 agosto 2020.

3. Ammontare della detrazione, dello sconto e del credito d'imposta

3.1. Il contributo sotto forma di sconto, di cui al punto 1.1, lettera a), è pari alla detrazione spettante determinata ai sensi del punto 3.3 e non può in ogni caso essere superiore al corrispettivo dovuto. A fronte dello sconto praticato, al fornitore è riconosciuto un credito d'imposta pari alla detrazione spettante. L'importo dello sconto praticato non riduce l'imponibile ai fini dell'imposta sul valore aggiunto ed è espressamente indicato nella fattura emessa a fronte degli interventi effettuati, quale sconto praticato in applicazione delle previsioni dell'articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020.

3.2. Il credito d'imposta di cui al punto 1.1, lettera b), è pari alla detrazione spettante, determinata ai sensi del punto 3.3.

3.3. L'importo della detrazione spettante è calcolato tenendo conto delle spese complessivamente sostenute nel periodo d'imposta, comprensive dell'importo non corrisposto al fornitore per effetto dello sconto praticato. In presenza di diversi fornitori per il medesimo intervento, la detrazione spettante è commisurata all'importo complessivo delle spese sostenute nel periodo d'imposta nei confronti di ciascuno di essi.

3.4. L'importo della detrazione cedibile sotto forma di credito d'imposta è calcolato tenendo conto anche delle spese sostenute nel periodo d'imposta mediante cessione del medesimo credito ai fornitori.

4. Modalità di esercizio dell'opzione

4.1. L'esercizio dell'opzione, sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari, sia per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici, è comunicato all'Agenzia delle Entrate utilizzando il modello allegato denominato *"Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica"* (di seguito "*Comunicazione*"), approvato con il presente provvedimento unitamente alle relative istruzioni. La *Comunicazione* è inviata esclusivamente in via telematica all'Agenzia delle entrate a decorrere dal 15 ottobre 2020. La *Comunicazione* deve essere inviata entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione, ovvero, nei casi di cui al punto 1.4, entro il 16 marzo dell'anno di scadenza del termine ordinario di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima rata ceduta non utilizzata in detrazione. Con successivo provvedimento saranno definite le specifiche tecniche per la trasmissione dei dati all'Agenzia delle entrate. Eventuali aggiornamenti delle specifiche tecniche saranno pubblicati nell'apposita sezione del sito internet dell'Agenzia delle entrate e ne sarà data relativa comunicazione.

4.2. La *Comunicazione* relativa agli interventi eseguiti sulle unità immobiliari è inviata dal beneficiario della detrazione, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario di cui all'articolo 3, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica n. 322 del 1998, mediante il servizio *web* disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate oppure mediante i canali telematici dell'Agenzia delle entrate. Con riferimento agli interventi che danno diritto alla detrazione di cui all'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020, la *Comunicazione* relativa agli

interventi eseguiti sulle unità immobiliari è inviata esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità.

4.3. La *Comunicazione* relativa agli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici è inviata dall'amministratore di condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario di cui all'articolo 3, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica n. 322 del 1998, esclusivamente mediante i canali telematici dell'Agenzia delle entrate. Nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, non vi è obbligo di nominare l'amministratore del condominio e i condòmini non vi abbiano provveduto, la *Comunicazione* è inviata da uno dei condòmini a tal fine incaricato. Nei casi di cui al punto 1.4, la *Comunicazione* è inviata dal condomino, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario di cui all'articolo 3, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica n. 322 del 1998.

4.4. Con riferimento agli interventi che danno diritto alla detrazione di cui all'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020, la *Comunicazione* relativa agli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici può essere inviata, esclusivamente mediante i canali telematici dell'Agenzia delle entrate:

a) dal soggetto che rilascia il visto di conformità. Nei casi di cui al punto 1.4, la *Comunicazione* è inviata esclusivamente da tale soggetto;

b) dall'amministratore del condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario di cui all'articolo 3, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica n. 322 del 1998. Nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, non vi è obbligo di nominare l'amministratore del condominio e i condòmini non vi abbiano provveduto, la *Comunicazione* è inviata da uno dei condòmini a tal fine incaricato. In tali casi, il soggetto che rilascia il visto, mediante apposito servizio web disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate, è tenuto a verificare e validare i dati relativi al visto di conformità e alle asseverazioni e attestazioni di cui al punto 2.1.

4.5. Per gli interventi di cui al punto 2.1, lettera a), la *Comunicazione* è inviata a decorrere dal quinto giorno lavorativo successivo al rilascio da parte dell'ENEA della ricevuta di avvenuta trasmissione dell'asseverazione ivi prevista. L'ENEA trasmette all'Agenzia

delle entrate i dati sintetici delle asseverazioni, secondo termini e modalità telematiche definiti d'intesa tra i medesimi enti. Sulla base dei dati ricevuti l'Agenzia delle entrate verifica l'esistenza dell'asseverazione indicata nella *Comunicazione*, pena lo scarto della *Comunicazione* stessa.

4.6. A seguito dell'invio della *Comunicazione* è rilasciata, entro 5 giorni, una ricevuta che ne attesta la presa in carico, ovvero lo scarto, con l'indicazione delle relative motivazioni. La ricevuta viene messa a disposizione del soggetto che ha trasmesso la *Comunicazione*, nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate.

4.7. La *Comunicazione* può essere annullata entro il quinto giorno del mese successivo a quello di invio, pena il rifiuto della richiesta. Entro lo stesso termine, può essere inviata una *Comunicazione* interamente sostitutiva della precedente; altrimenti, ogni *Comunicazione* successiva si aggiunge alle precedenti.

4.8. Per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici:

a) il condomino beneficiario della detrazione che cede il credito, se i dati della cessione non sono già indicati nella delibera condominiale, comunica tempestivamente all'amministratore del condominio l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario, indicando, oltre al proprio codice fiscale, l'ammontare del credito ceduto e il codice fiscale del cessionario. Nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, non vi è obbligo di nominare l'amministratore del condominio e i condòmini non vi abbiano provveduto, i suddetti dati sono comunicati al condomino incaricato di inviare la *Comunicazione* all'Agenzia delle entrate;

b) l'amministratore del condominio comunica ai condòmini che hanno effettuato l'opzione il protocollo telematico della *Comunicazione* di cui ai punti 4.3 e 4.4; nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, la *Comunicazione* sia stata inviata da uno dei condòmini a tal fine incaricato, vi provvede quest'ultimo.

4.9. Il mancato invio della *Comunicazione* nei termini e con le modalità previsti dal presente provvedimento rende l'opzione inefficace nei confronti dell'Agenzia delle entrate.

5. Modalità di utilizzo dei crediti d'imposta

5.1. I cessionari e i fornitori utilizzano i crediti d'imposta di cui al punto 3 esclusivamente in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo n. 241 del 1997, sulla base delle rate residue di detrazione non fruite dal beneficiario originario. Il credito d'imposta è fruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della *Comunicazione* di cui al punto 4 e comunque non prima del 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese.

5.2. Ai fini di cui al punto 5.1:

a) i cessionari e i fornitori sono tenuti preventivamente a confermare l'esercizio dell'opzione, esclusivamente con le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate;

b) il modello F24 è presentato esclusivamente tramite i servizi telematici resi disponibili dall'Agenzia delle entrate, pena il rifiuto dell'operazione di versamento;

c) nel caso in cui l'importo del credito utilizzato in compensazione risulti superiore all'ammontare disponibile, anche tenendo conto di precedenti fruizioni del credito stesso, il relativo modello F24 è scartato. Lo scarto è comunicato al soggetto che ha trasmesso il modello F24 tramite apposita ricevuta consultabile mediante i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate;

d) non si applicano i limiti di cui all'articolo 31, comma 1, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, all'articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388 e all'articolo 1, comma 53, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, *pro tempore* vigenti;

e) con successiva risoluzione sono istituti appositi codici tributo e sono impartite le istruzioni per la compilazione del modello F24.

5.3. Ai sensi dell'articolo 121, comma 3, del decreto-legge n. 34 del 2020, la quota dei crediti d'imposta che non è utilizzata entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento non può essere utilizzata negli anni successivi, né richiesta a rimborso ovvero ulteriormente ceduta.

6. Ulteriori cessioni dei crediti d'imposta

6.1. In alternativa all'utilizzo diretto, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della *Comunicazione* di cui al punto 4, i cessionari e i fornitori possono cedere i crediti d'imposta ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, con facoltà di successiva cessione.

6.2. La comunicazione della cessione di cui al punto 6.1 avviene esclusivamente, a pena d'inefficacia, a cura del soggetto cedente con le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate, di cui al punto 5.2, lettera a), dopo aver proceduto alla conferma dell'opzione, utilizzando le medesime funzionalità.

6.3. I cessionari utilizzano i crediti d'imposta secondo gli stessi termini, modalità e condizioni applicabili al cedente, dopo l'accettazione della cessione da comunicare esclusivamente a cura dello stesso cessionario con le stesse funzionalità di cui al punto 5.2, lettera a).

7. Controlli

7.1. Qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia delle entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante, maggiorato di interessi e sanzioni, nei confronti dei beneficiari della detrazione di cui al punto 1.1, ferma restando, in presenza di concorso nella violazione, anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari per il pagamento dell'importo e dei relativi interessi.

7.2. Fermo restando quanto previsto al punto 7.1, i fornitori e i cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto.

8. Trattamento dei dati

8.1. La base giuridica del trattamento dei dati personali – prevista dagli articoli 6, par. 3, lett. b), del Regolamento (UE) n. 2016/679 e 2-*ter* del Codice in materia di protezione dei dati personali, di cui al decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 – è individuata negli articoli 119 e 121 del decreto-legge n. 34 del 2020. Il comma 12 del citato articolo 119 e il comma 7 del citato articolo 121 stabiliscono che, con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, siano definite le modalità attuative delle richiamate disposizioni, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni ivi previste.

8.2. L'Agenzia delle entrate assume il ruolo di Titolare del trattamento dei dati in relazione all'intero processo rappresentato nei precedenti paragrafi. L'Agenzia delle entrate si avvale, inoltre, del partner tecnologico Sogei S.p.A., al quale è affidata la gestione del sistema informativo dell'Anagrafe tributaria, designato per questo Responsabile del trattamento dei dati ai sensi dell'articolo 28 del Regolamento (UE) n. 2016/679.

I dati oggetto di trattamento, indicati nel modello approvato con il presente provvedimento e in occasione delle eventuali cessioni dei crediti, sono:

- i dati anagrafici del soggetto beneficiario della detrazione (codice fiscale) e dell'eventuale soggetto terzo che effettua la *Comunicazione* (es. rappresentante legale);
- i dati anagrafici dei cessionari (codice fiscale) che hanno acquistato il credito;
- gli eventuali dati relativi a situazioni giudiziarie desumibili dalla presenza di un tutore (es. interdizione legale o giudiziale).

I dati trattati e memorizzati dall'Agenzia delle entrate nelle varie fasi del processo rappresentano il set informativo minimo per la corretta gestione dell'opzione e del credito ceduto, per le verifiche successive sulla spettanza del credito e l'eventuale recupero degli importi non spettanti.

8.3. Nel rispetto del principio della limitazione della conservazione (articolo 5 par. 1, lett. e) del Regolamento (UE) n. 2016/679), l'Agenzia delle entrate conserva i dati oggetto

del trattamento per il tempo necessario per lo svolgimento delle proprie attività istituzionali di accertamento.

8.4. Nel rispetto del principio di integrità e riservatezza (articolo 5, par. 1, lett. f) del Regolamento (UE) n. 2016/679), che prevede che i dati siano trattati in maniera da garantire un'adeguata sicurezza tesa ad evitare trattamenti non autorizzati o illeciti, è stato disposto che la trasmissione della *Comunicazione* venga effettuata esclusivamente mediante un servizio *web* disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate.

8.5. L'informativa sul trattamento dei dati personali e sull'esercizio dei diritti da parte degli interessati viene pubblicata sul sito internet dell'Agenzia delle entrate ed è parte integrante della *Comunicazione* della cessione del credito.

8.6. Sul trattamento dei dati personali relativo alla cessione dei crediti è stata eseguita l'analisi del rischio ai sensi degli articoli 24 e 25 del Regolamento (UE) n. 2016/679.

Motivazioni

L'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. Decreto Rilancio), in presenza di determinate condizioni, ha incrementato al 110 per cento l'aliquota della detrazione spettante per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 per la realizzazione di specifici interventi di riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti fotovoltaici e di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici (c.d. *Superbonus*).

Inoltre, l'articolo 121 del Decreto Rilancio ha previsto che per i suddetti interventi che danno diritto al *Superbonus*, nonché per alcuni di quelli tradizionali elencati al comma 2 del medesimo articolo 121, il soggetto beneficiario possa optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo anticipato sotto forma di sconto dai fornitori che hanno realizzato gli interventi o, in alternativa, per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

Il comma 12 del citato articolo 119 e il comma 7 del citato articolo 121 prevedono che con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate siano definite le modalità attuative

delle disposizioni in commento, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi esclusivamente in via telematica.

Pertanto, con il presente provvedimento è approvato il modello denominato *"Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica"*, con il quale i soggetti beneficiari delle citate detrazioni comunicano all'Agenzia delle entrate le opzioni previste dall'articolo 121, comma 1, del Decreto Rilancio.

La suddetta *Comunicazione* deve essere inviata all'Agenzia delle entrate esclusivamente con modalità telematiche, entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento della spesa agevolata, dal beneficiario della detrazione (per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari) ovvero dall'amministratore del condominio (per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici), anche avvalendosi degli intermediari di cui all'articolo 3, comma 3, del d.P.R. n. 322 del 22 luglio 1998.

Nel caso in cui le opzioni riguardino gli interventi per i quali è prevista la detrazione del 110 percento, il provvedimento definisce gli ulteriori requisiti richiesti dalle richiamate disposizioni, ai fini dell'esercizio e della comunicazione delle opzioni stesse.

Infine, il provvedimento definisce le modalità con le quali i soggetti che acquisiscono i crediti corrispondenti alle detrazioni possono utilizzare il relativo importo in compensazione tramite modello F24, oppure cederlo a soggetti terzi.

Riferimenti normativi

a) Attribuzioni del Direttore dell'Agenzia delle entrate

Decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 e successive modificazioni (articolo 57; articolo 62; articolo 66; articolo 67, comma 1; articolo 68, comma 1; articolo 71, comma 3, lett. a); articolo 73, comma 4);

Statuto dell'Agenzia delle entrate (articolo 5, comma 1; articolo 6, comma 1);

Regolamento di amministrazione dell'Agenzia delle entrate (articolo 2, comma 1);

Decreto del Ministro delle finanze 28 dicembre 2000.

b) Disciplina normativa di riferimento

Articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34;

Articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34;

Articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241;

Articolo 3, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322;

Regolamento (UE) n. 2016/679;

Decreto-legge 22 ottobre 2016, n. 193.

La pubblicazione del presente provvedimento sul sito *internet* dell'Agenzia delle entrate tiene luogo della pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale, ai sensi dell'articolo 1, comma 361, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

Roma, 8 agosto 2020

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA

Ernesto Maria Ruffini

firmato digitalmente

Prot. n. 326047/2020

Modifiche al modello per la comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica, approvato con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate dell'8 agosto 2020, e alle relative istruzioni. Approvazione delle specifiche tecniche per la trasmissione telematica del modello di comunicazione.

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA

In base alle attribuzioni conferitegli dalle norme riportate nel seguito del presente provvedimento

dispone

1. ***Modifiche al modello di comunicazione approvato con provvedimento dell'8 agosto 2020 e alle relative istruzioni***

1.1. Al modello denominato *"Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica"* e alle relative istruzioni, approvati con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate prot. n. 283847 dell'8 agosto 2020, sono apportate le seguenti modifiche:

a) al modello, nel quadro A "Intervento", il campo *"Intervento trainato Superbonus"* è rinominato *"Intervento Superbonus"*;

b) alle istruzioni, a pagina 3 nel quadro A "Intervento", il secondo periodo *"La casella "Intervento trainato Superbonus" deve essere barrata nel caso in cui l'intervento selezionato nel campo "Tipologia intervento" sia un intervento trainato, ossia un intervento di efficienza energetica, di installazione di impianti fotovoltaici e relativi*

sistemi di accumulo integrativi, oppure di installazione di colonnine di ricarica, ammesso al Superbonus perché eseguito congiuntamente ad uno degli interventi trainanti. Si precisa che tale condizione si considera soddisfatta se le spese per l'intervento trainante sono sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 e le spese per l'intervento trainato sono sostenute tra la data di inizio e quella di fine dei lavori per la realizzazione dell'intervento trainante." è sostituito con il seguente periodo: "*La casella "Intervento Superbonus" deve essere barrata nel caso in cui l'intervento selezionato nel campo "Tipologia intervento" sia un intervento trainato (ossia un intervento di efficienza energetica, di installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo integrativi, oppure di installazione di colonnine di ricarica) eseguito congiuntamente ad uno degli interventi trainanti o sia un intervento antisismico in zona sismica 1, 2 o 3, ammesso al Superbonus. Si precisa che gli interventi trainati sono ammessi al Superbonus se le spese per l'intervento trainante sono sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 e le spese per l'intervento trainato sono sostenute tra la data di inizio e quella di fine dei lavori per la realizzazione dell'intervento trainante."*

c) alle istruzioni, a pagina 4, nella tabella degli interventi:
   - la denominazione dell'ultima colonna "*Intervento trainato Superbonus*" è sostituita con "*Intervento Superbonus*";
   - è inserita una "X" nell'ultima colonna rinominata *"Intervento Superbonus"* in corrispondenza degli interventi 13, 14, 15, 26 e 27;
   - è eliminata la "X" nell'ultima colonna rinominata *"Intervento Superbonus"* in corrispondenza degli interventi 3, 24 e 25.

1.2. Tenuto conto di quanto disposto al punto 1.1, con il presente provvedimento sono approvati il nuovo modello denominato *"Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica"* e le relative istruzioni, riportati in allegato.

2. ***Approvazione delle specifiche tecniche per la trasmissione telematica del modello di comunicazione***

2.1. Ai sensi di quanto previsto dal punto 4.1 del citato provvedimento dell'8 agosto 2020, con il presente provvedimento sono approvate le specifiche tecniche, riportate in allegato, per l'invio del modello di cui al punto 1 tramite i canali telematici dell'Agenzia delle Entrate.

Motivazioni

Con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate dell'8 agosto 2020 sono state approvate le disposizioni di attuazione degli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, per l'esercizio delle opzioni relative alle detrazioni spettanti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, recupero o restauro della facciata degli edifici, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.

In particolare, il richiamato provvedimento ha approvato il modello da utilizzare per comunicare all'Agenzia delle Entrate le suddette opzioni, a decorrere dal 15 ottobre 2020, rimandando a un successivo provvedimento l'approvazione delle specifiche tecniche per l'invio del modello tramite i canali telematici dell'Agenzia delle Entrate.

Tanto premesso, con il presente provvedimento sono approvate le specifiche tecniche per la trasmissione telematica del modello di comunicazione all'Agenzia delle Entrate. Sono, inoltre, apportate alcune lievi modifiche al modello e alle relative istruzioni, al fine di gestire le opzioni relative a tutte le tipologie di interventi indicati all'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34.

Riferimenti normativi

a) Attribuzioni del Direttore dell'Agenzia delle entrate

Decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 e successive modificazioni (articolo 57; articolo 62; articolo 66; articolo 67, comma 1; articolo 68, comma 1; articolo 71, comma 3, lett. a); articolo 73, comma 4);

Statuto dell'Agenzia delle entrate (articolo 5, comma 1; articolo 6, comma 1);

Regolamento di amministrazione dell'Agenzia delle entrate (articolo 2, comma 1);

Decreto del Ministro delle finanze 28 dicembre 2000.

b) Disciplina normativa di riferimento

Articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34;

Articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34;

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate prot. n. 283847 dell'8 agosto 2020.

La pubblicazione del presente provvedimento sul sito *internet* dell'Agenzia delle entrate tiene luogo della pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale, ai sensi dell'articolo 1, comma 361, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

Roma, 12 ottobre 2020

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA

Ernesto Maria Ruffini

firmato digitalmente

COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO, EFFICIENZA ENERGETICA, RISCHIO SISMICO, IMPIANTI FOTOVOLTAICI E COLONNINE DI RICARICA

(Artt. 119 e 121, decreto-legge n. 34 del 2020)

Informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento (UE) 2016/679

Con questa informativa l'Agenzia delle Entrate spiega come tratta i dati raccolti e quali sono i diritti riconosciuti all'interessato ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali e del D.Lgs. 196/2003, in materia di protezione dei dati personali, così come modificato dal D.Lgs. 101/2018.

Finalità del trattamento

I dati forniti con questo modello verranno trattati dall'Agenzia delle Entrate per le attività connesse all'esercizio dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica effettuati sulle unità immobiliari o sulle parti comuni degli edifici di cui agli artt. 119 e 121 comma 2 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, e le relative attività di liquidazione, accertamento e riscossione.

Conferimento dati

I dati richiesti devono essere forniti obbligatoriamente al fine di potersi avvalere degli effetti delle disposizioni in materia di cessione del credito o riconoscimento del contributo sotto forma di sconto. L'omissione e/o l'indicazione non veritiera di dati può far incorrere in sanzioni amministrative o, in alcuni casi, penali.

Base giuridica

L'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 ha previsto che per le spese per interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale e di riduzione del rischio sismico effettuati dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 la percentuale di detrazione è aumentata al 110 per cento. Inoltre, ha disposto che anche gli interventi di efficienza energetica, nonché l'installazione di impianti fotovoltaici, di sistemi di accumulo integrati e di colonnine di ricarica, se effettuati congiuntamente agli interventi di cui al comma 1 dell'art. 119, possano beneficiare della medesima percentuale di detrazione. L'art. 121, comma 2, dello stesso decreto ha previsto la possibilità per i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica, di optare in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, alternativamente per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, dal fornitore che ha effettuato gli interventi ovvero per la cessione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari.
I dati personali indicati in questo modello sono dunque trattati dall'Agenzia delle Entrate nell'esecuzione dei propri compiti di interesse pubblico o comunque connessi all'esercizio dei propri pubblici poteri di cui è investito il Titolare del trattamento.
Con la firma apposta sul modello l'Agenzia delle entrate viene autorizzata a comunicare il codice fiscale al cessionario o al fornitore che applica lo sconto e ai loro incaricati del trattamento dei dati.

Periodo di conservazione dei dati

I dati saranno conservati per il tempo correlato alle predette finalità ovvero entro il maggior termine per la definizione di eventuali procedimenti giurisdizionali o per rispondere a richieste da parte dell'Autorità giudiziaria.

Categorie di destinatari dei dati personali

I suoi dati personali non saranno oggetto di diffusione, tuttavia, se necessario potranno essere comunicati:

- ai soggetti cui la comunicazione dei dati debba essere effettuata in adempimento di un obbligo previsto dalla legge, da un regolamento o dalla normativa comunitaria, ovvero per adempiere ad un ordine dell'Autorità Giudiziaria;
- ai soggetti designati dal Titolare, in qualità di Responsabili, ovvero alle persone autorizzate al trattamento dei dati personali che operano sotto l'autorità diretta del titolare o del responsabile;
- ad altri eventuali soggetti terzi, nei casi espressamente previsti dalla legge, ovvero ancora se la comunicazione si renderà necessaria per la tutela dell'Agenzia in sede giudiziaria, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali.

Modalità del trattamento

I dati personali saranno trattati anche con strumenti automatizzati per il tempo strettamente necessario a conseguire gli scopi per cui sono stati raccolti. L'Agenzia delle Entrate attua idonee misure per garantire che i dati forniti vengano trattati in modo adeguato e conforme alle finalità per cui vengono gestiti; l'Agenzia delle Entrate impiega idonee misure di sicurezza, organizzative, tecniche e fisiche, per tutelare le informazioni dall'alterazione, dalla distruzione, dalla perdita, dal furto o dall'utilizzo improprio o illegittimo. Il modello può essere consegnato da un soggetto delegato che tratterà i dati esclusivamente per la finalità di consegna del modello all'Agenzia delle Entrate.

Titolare del trattamento

Titolare del trattamento dei dati personali è l'Agenzia delle Entrate, con sede in Roma, via Giorgione n. 106 – 00147.

Responsabile del trattamento

L'Agenzia delle Entrate si avvale di Sogei Spa, in qualità di partner tecnologico, al quale è affidata la gestione del sistema informativo dell'Anagrafe tributaria, designato per questo Responsabile del trattamento dei dati ai sensi dell'art. 28 del Regolamento (UE) 2016/679.

Responsabile della Protezione dei Dati

Il dato di contatto del Responsabile della Protezione dei Dati dell'Agenzia delle Entrate è*: entrate.dpo@agenziaentrate.it*

Diritti dell'interessato

L'interessato ha il diritto, in qualunque momento, di ottenere la conferma dell'esistenza o meno dei dati forniti anche attraverso la consultazione della propria area riservata del sito *web* dell'Agenzia delle Entrate. Ha inoltre il diritto di chiedere, nelle forme previste dall'ordinamento, la rettifica dei dati personali inesatti e l'integrazione di quelli incompleti e di esercitare ogni altro diritto ai sensi degli articoli da 18 a 22 del Regolamento laddove applicabili.
Tali diritti possono essere esercitati con richiesta indirizzata a: Agenzia delle Entrate, Via Giorgione n. 106 - 00147 Roma - indirizzo di posta elettronica: *entrate.updp@agenziaentrate.it*
Qualora l'interessato ritenga che il trattamento sia avvenuto in modo non conforme al Regolamento e al D.Lgs. 196/2003, potrà rivolgersi al Garante per la Protezione dei dati Personali, ai sensi dell'art. 77 del medesimo Regolamento. Ulteriori informazioni in ordine ai suoi diritti sulla protezione dei dati personali sono reperibili sul sito *web* del Garante per la Protezione dei Dati Personali all'indirizzo *www.garanteprivacy.it*.

COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO, EFFICIENZA ENERGETICA, RISCHIO SISMICO, IMPIANTI FOTOVOLTAICI E COLONNINE DI RICARICA

(Artt. 119 e 121, decreto-legge n. 34 del 2020)

DATI DEL BENEFICIARIO

Codice fiscale

Telefono

E-mail

DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE DEL BENEFICIARIO

(da compilare solo se il firmatario della comunicazione è un soggetto diverso dal beneficiario)

Codice fiscale

Codice carica

CON LA FIRMA SI AUTORIZZA L'AGENZIA DELLE ENTRATE A RENDERE VISIBILE IL PROPRIO CODICE FISCALE AL CESSIONARIO, AL FORNITORE CHE APPLICA LO SCONTO E AI LORO INCARICATI DEL TRATTAMENTO DEI DATI

Firma del beneficiario (o di chi lo rappresenta)

CONDOMINIO

(da compilare solo in presenza di interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio)

Codice fiscale del condominio

Condominio Minimo

Codice fiscale dell'amministratore di condominio o del condomino incaricato

E-mail

Firma

IMPEGNO ALLA PRESENTAZIONE TELEMATICA - Riservato all'incaricato

Codice fiscale dell'incaricato

Data dell'impegno

Firma dell'incaricato

DA COMPILARE SOLO IN PRESENZA DI SUPERBONUS

VISTO DI CONFORMITÀ - Riservato al C.A.F. o al professionista abilitato

Codice fiscale del responsabile del C.A.F.

Codice fiscale del C.A.F.

Codice fiscale del professionista

Firma del responsabile del C.A.F. o del professionista

ASSEVERAZIONE EFFICIENZA ENERGETICA

Codice identificativo ENEA

Polizza assicurativa

ASSEVERAZIONE RISCHIO SISMICO

Codice identificativo dell'asseverazione

Codice fiscale del professionista

Polizza assicurativa

QUADRO A - INTERVENTO

Tipologia di intervento	Intervento Superbonus	Intervento su immobile con restrizioni edilizie – Superbonus	N. unità presenti nel condominio	Importo complessivo della spesa sostenuta (nei limiti previsti dalla legge)	Anno di sostenimento della spesa	Periodo 2020
				,00		

Stato di avanzamento dei lavori	Protocollo telematico di trasmissione della 1ª comunicazione	1° anno di sostenimento della spesa

QUADRO B - DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'INTERVENTO

Codice Comune		Tipologia immobile (T/U)		Sezione Urbana/ Comune catastale	
Foglio		Particella	/	Subalterno	

QUADRO C - OPZIONE

SEZIONE I - BENEFICIARIO

TIPOLOGIA DI OPZIONE (barrare solo una casella)

A CONTRIBUTO SOTTO FORMA DI SCONTO ☐ B CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA ☐

Importo complessivo del credito ceduto o del contributo sotto forma di sconto (pari alla detrazione spettante)	Credito ceduto pari all'importo delle rate residue non fruite	N. rate residue
,00	,00	

SEZIONE II - SOGGETTI BENEFICIARI (questa sezione va compilata solo in presenza di interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio)

	Codice fiscale	Tipologia di opzione	Spesa sostenuta (nei limiti previsti dalla legge)	Ammontare del credito ceduto/contributo sotto forma di sconto
1			,00	,00
2			,00	,00
3			,00	,00
4			,00	,00

QUADRO D - DATI DEI CESSIONARI O DEI FORNITORI CHE APPLICANO LO SCONTO

(il quadro va compilato solo se è intervenuta l'accettazione da parte del soggetto indicato)

	Codice fiscale del cessionario o del fornitore che applica lo sconto	Data di esercizio dell'opzione	Ammontare del credito ceduto/ contributo sotto forma di sconto	Tipologia cessionario
1			,00	
2			,00	
3			,00	
4			,00	

COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO, EFFICIENZA ENERGETICA, RISCHIO SISMICO, IMPIANTI FOTOVOLTAICI E COLONNINE DI RICARICA

(Artt. 119 e 121, decreto-legge n. 34 del 2020)

ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE

Premessa

L'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, riconosce ai soggetti che hanno sostenuto, negli anni 2020 e 2021, spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio, di efficienza energetica, di riduzione del rischio sismico, di installazione di impianti fotovoltaici e di colonnine di ricarica, la facoltà di optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, alternativamente per:

a) un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati. Il fornitore recupera il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successive cessioni di tale credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;
b) la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni.

L'articolo 119 del citato decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, ha introdotto una detrazione pari al 110 per cento delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, a fronte di specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi di riduzione del rischio sismico, di installazione di impianti fotovoltaici nonché delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (cd. Superbonus). Anche per gli interventi che danno diritto al Superbonus è prevista la possibilità di optare, in luogo della fruizione diretta della detrazione, per un contributo anticipato sotto forma di sconto dai fornitori dei beni o servizi (cd. sconto in fattura) o, in alternativa, per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.
Trattandosi di una normativa di particolare favore, in aggiunta agli adempimenti ordinariamente previsti per le predette detrazioni, ai fini dell'esercizio dell'opzione, il contribuente deve acquisire anche:

- il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta, rilasciato dagli intermediari abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) nonché dai CAF;
- l'asseverazione tecnica relativa agli interventi di efficienza energetica e di riduzione del rischio sismico che certifichi il rispetto dei requisiti tecnici necessari ai fini delle agevolazioni fiscali e la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

L'articolo 119, comma 12, e l'articolo 121, comma 7, prevedono che, con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, sono definite le modalità relative all'esercizio dell'opzione, da effettuarsi esclusivamente in via telematica.

Il presente modello deve essere utilizzato per comunicare all'Agenzia delle entrate l'opzione relativa agli interventi effettuati sia sulle unità immobiliari sia sulle parti comuni degli edifici.

Soggetti interessati alla presentazione della comunicazione

La comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle unità immobiliari è inviata dal beneficiario della detrazione, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario. Per gli interventi che danno diritto al Superbonus la comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle unità immobiliari è inviata esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità.
La comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici è inviata dall'amministratore di condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario. Per gli interventi che danno diritto al Superbonus la comunicazione relativa agli interventi eseguiti

sulle parti comuni degli edifici è inviata dal soggetto che rilascia il visto di conformità oppure dall'amministratore del condominio, direttamente o avvalendosi di un intermediario. In tale ultimo caso, il soggetto che rilascia il visto è tenuto a verificare e validare i dati relativi al visto di conformità e alle asseverazioni e attestazioni.
La comunicazione della cessione del credito relativa alle rate residue non fruite per un intervento effettuato sulle parti comuni di un edificio è inviata dal singolo condomino direttamente oppure avvalendosi di un intermediario. Per gli interventi che danno diritto al Superbonus, la comunicazione deve essere inviata esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità.

Come si presenta

La comunicazione dell'opzione, sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari sia per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici, deve essere presentata all'Agenzia delle entrate, esclusivamente in via telematica, utilizzando il presente modello, mediante il servizio web disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate oppure mediante i canali telematici dell'Agenzia delle entrate.

Dove trovare il modello

Il modello e le relative istruzioni sono reperibili sul sito internet *www.agenziaentrate.gov.it*.

Termini di presentazione

La comunicazione deve essere inviata entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese per cui viene esercitata l'opzione.
Per le spese sostenute nel 2020 la comunicazione può essere trasmessa a partire dal 15 ottobre 2020.
La comunicazione della cessione del credito relativa alle rate di detrazione non fruite deve essere inviata entro il 16 marzo dell'anno di scadenza del termine ordinario di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima rata ceduta non utilizzata in detrazione.

COME SI COMPILA

Il frontespizio è composto dalle seguenti sezioni:

1. "Dati del beneficiario" e "Dati relativi al rappresentante del beneficiario";
2. "Condominio": da compilare solo se la comunicazione riguarda interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio;
3. "Impegno alla trasmissione telematica": da compilare se la comunicazione è trasmessa avvalendosi di un intermediario di cui all'articolo 3, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322 e successive modificazioni, mediante il servizio web disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate oppure mediante i canali telematici dell'Agenzia delle entrate;
4. "Visto di conformità", "Asseverazione efficienza energetica" e "Asseverazione rischio sismico": tali sezioni devono essere compilate, solo nel caso di interventi ammessi al Superbonus, dal responsabile del CAF o dal professionista che rilascia il visto di conformità.

Nella sezione **"Dati del Beneficiario"** deve essere indicato il codice fiscale, ed eventualmente anche un recapito telefonico o un indirizzo di posta elettronica, del soggetto (persona fisica ovvero soggetto diverso da persona fisica, es. Organizzazione non lucrativa di utilità sociale) che comunica l'opzione per la cessione del credito o per il contributo sotto forma di sconto.

Nella sezione **"Dati relativi al rappresentante del beneficiario"** - da compilare solo se il firmatario della comunicazione è un soggetto diverso dal beneficiario della detrazione d'imposta - va indicato il codice fiscale del rappresentante del soggetto richiedente. Nel campo "codice carica" deve essere indicato il codice 1 nel caso di rappresentante legale e il codice 2 nel caso di rappresentante di minore, inabilitato o interdetto. Per la tabella completa dei codici di carica si rinvia alle istruzioni per la compilazione dei modelli di dichiarazione Redditi, pubblicate sul sito internet *www.agenziaentrate.gov.it*.
Il firmatario autorizza l'Agenzia delle entrate a rendere visibile il proprio codice fiscale al cessionario, al fornitore che applica lo sconto e ai loro incaricati del trattamento dei dati.

Nella sezione **"Condominio"** deve essere indicato il codice fiscale del condominio. L'indicazione del codice fiscale del condominio non è obbligatoria nel caso di condominio minimo. Nel campo "Condominio minimo" va indicato il codice 1 nel caso di condominio minimo con amministra-

tore di condominio e il codice 2 nel caso di condominio minimo senza amministratore di condominio. Devono essere indicati, inoltre, il codice fiscale dell'amministratore di condominio o del condomino incaricato (nel caso di condominio minimo senza amministratore di condominio), la relativa firma ed eventualmente anche un indirizzo di posta elettronica.

Nella sezione **"Impegno alla presentazione telematica"** il soggetto incaricato della trasmissione della comunicazione deve indicare il proprio codice fiscale, la data dell'impegno alla presentazione telematica e la firma.

La sezione **"Visto di conformità"** è compilata dal responsabile del CAF o dal professionista che rilascia il visto di conformità ai sensi dell'art. 35 del Decreto legislativo n. 241 del 1997. Negli appositi campi vanno riportati il codice fiscale del responsabile del CAF e quello relativo allo stesso CAF, oppure va riportato il codice fiscale del professionista.

La sezione **"Asseverazione efficienza energetica"** deve essere compilata dal soggetto che appone il visto di conformità nel caso di interventi di efficientamento energetico, riportando il codice identificativo rilasciato dall'ENEA a seguito della trasmissione dell'asseverazione redatta da un tecnico abilitato al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento degli stessi. La sezione **"Asseverazione rischio sismico"**, invece, deve essere compilata dal soggetto che appone il visto nel caso di interventi antisismici, indicando il codice identificativo dell'asseverazione attribuito dal professionista incaricato nonché il codice fiscale del professionista incaricato che ha rilasciato l'asseverazione. In entrambe le sezioni "Asseverazione efficienza energetica" e "Asseverazione rischio sismico" deve, inoltre, essere barrata la casella "Polizza assicurativa" al fine di confermare che il tecnico abilitato, firmatario dell'attestazione e asseverazione, si è dotato della polizza di assicurazione della responsabilità civile, prevista dall'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020.

QUADRO A

Intervento

Nel **quadro A** deve essere indicato, nel campo "Tipologia intervento", il codice identificativo dell'intervento per il quale si effettua la comunicazione (vedi tabella degli interventi).
La casella "Intervento Superbonus" deve essere barrata nel caso in cui l'intervento selezionato nel campo "Tipologia intervento" sia un intervento trainato (ossia un intervento di efficienza energetica, di installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo integrativi, oppure di installazione di colonnine di ricarica) eseguito congiuntamente ad uno degli interventi trainanti o sia un intervento antisismico in zona sismica 1, 2 o 3, ammesso al Superbonus.
Si precisa che gli interventi trainati sono ammessi al Superbonus se le spese per l'intervento trainante sono sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 e le spese per l'intervento trainato sono sostenute tra la data di inizio e quella di fine dei lavori per la realizzazione dell'intervento trainante.
Qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio o gli interventi trainanti di efficienza energetica siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, il Superbonus si applica in ogni caso a tutti gli interventi trainati, ferma restando la sussistenza degli altri requisiti previsti ovvero che tali interventi portino a un miglioramento minimo di due classi energetiche oppure, ove non possibile, al conseguimento della classe energetica più alta. In questo caso deve essere barrata la casella "Intervento su immobile con restrizioni edilizie - Superbonus".
Nel campo "N. unità presenti nel condominio", da compilare solo se la comunicazione è presentata per un intervento effettuato su parti comuni di un edificio condominiale, l'amministratore di condominio deve indicare il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.
Con riferimento all'intervento selezionato devono essere indicate, negli appositi campi, le seguenti informazioni: importo complessivo della spesa sostenuta (nei limiti previsti dalla legge) e anno di sostenimento della spesa.
Solo per le spese sostenute nel 2020 deve essere compilato il campo "Periodo 2020", riportando il codice 1 nel caso di "Spese sostenute dal 1° gennaio 2020 al 30 giugno 2020" e il codice 2 per le "Spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2020".

Se l'opzione è esercitata in relazione a uno stato di avanzamento lavori (SAL) deve essere indicato nel campo "Stato di avanzamento lavori" il numero corrispondente al SAL. In tal caso nel campo "Importo complessivo della spesa (nei limiti previsti dalla legge)" deve essere indicato l'importo delle spese sostenute in relazione al singolo SAL oggetto della comunicazione (al netto degli importi riferiti ai SAL precedenti). Per gli stati di avanzamento lavori successivi al primo devono essere, inoltre, indicati il protocollo telematico e l'anno di sostenimento della spesa riportati nella prima comunicazione (ossia quella relativa al primo SAL).

CODICE INTERVENTO	TIPOLOGIA INTERVENTO	INTERVENTO SUPERBONUS
	INTERVENTI EFFETTUATI SULLE UNITÀ IMMOBILIARI O SU PARTI COMUNI DI UN EDIFICIO	
	INTERVENTI TRAINANTI SUPERBONUS	
1	Intervento di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25%	
2	Intervento per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti	
	INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA	
3	Intervento di riqualificazione energetica su edificio esistente	
4	Intervento su involucro di edificio esistente (tranne l'acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi)	X
5	Intervento di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi	X
6	Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione ≥ classe A	X
7	Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione ≥ classe A+ sistemi di termoregolazione o con generatori ibridi o con pompe di calore; intervento di sostituzione di scaldacqua	X
8	Intervento di installazione di pannelli solari/collettori solari	X
9	Acquisto e posa in opera di schermature solari	X
10	Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale a biomasse combustibili	X
11	Acquisto e posa in opera di sistemi di microcogenerazione in sostituzione di impianti esistenti	X
12	Acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per controllo da remoto (Sistemi building automation)	X
	INTERVENTI ANTISISMICI IN ZONA SISMICA 1, 2 E 3	
13	Intervento antisismico	X
14	Intervento antisismico da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a una classe di rischio inferiore	X
15	Intervento antisismico da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a due classi di rischio inferiore	X
	ALTRI INTERVENTI	
16	Intervento per il conseguimento di risparmi energetici, con l'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia	X (solo per le comunità energetiche)
17	Intervento di manutenzione straordinaria, restauro e recupero conservativo o ristrutturazione edilizia e intervento di manutenzione ordinaria effettuato sulle parti comuni di un edificio	
18	Intervento di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti	
19	Intervento per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici	X
20	Intervento per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati	X
21	Intervento per l'installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici	X
	INTERVENTI EFFETTUATI SU PARTI COMUNI DI UN EDIFICIO	
22	Intervento di efficienza energetica di isolamento che interessa l'involucro dell'edificio con un incidenza superiore al 25% della superficie	
23	Intervento di efficienza energetica finalizzato a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che consegua almeno la qualità media di cui al decreto del MISE 26 giugno 2015	
24	Intervento combinato antisismico e di riqualificazione energetica (passaggio a una classe di rischio inferiore)	
25	Intervento combinato antisismico e di riqualificazione energetica (passaggio a due classi di rischio inferiori)	
	INTERVENTI EFFETTUATI SULLE UNITÀ IMMOBILIARI	
26	Acquisto di un'unità immobiliare antisismica in zone a rischio sismico 1, 2 e 3 (passaggio a una classe di rischio inferiore)	X
27	Acquisto di un'unità immobiliare antisismica in zone a rischio sismico 1, 2 e 3 (passaggio a due classi di rischio inferiori)	X

QUADRO B
Dati catastali identificativi dell'immobile oggetto dell'intervento

Nel **quadro B** devono essere indicati i dati catastali dell'immobile oggetto dell'intervento selezionato nel campo "Tipologia di intervento" del quadro A, rilevabili dal certificato catastale o dall'atto di compravendita. Nel caso di opzione per interventi su parti comuni condominiali in questo quadro vanno indicati i dati catastali della singola unità immobiliare presente nel condominio.

QUADRO C
Opzione

Il **quadro C** è composto da due sezioni:

- sezione I - "Beneficiario";
- sezione II - "Soggetti beneficiari", da compilare solo se la comunicazione riguarda interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio.

Nella sezione I - **"Beneficiario"** deve essere indicata l'opzione esercitata dal beneficiario, ossia contributo sotto forma di sconto (A) o cessione del credito (B) selezionando la corrispondente casella. Il beneficiario deve indicare, inoltre, l'importo complessivo del credito ceduto o del contributo sotto forma di sconto (pari alla detrazione spettante) nell'apposito campo.
Se il beneficiario effettua l'opzione per la cessione del credito con riferimento alle rate di detrazione residue non fruite (opzione esercitabile con riguardo alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021) deve indicare, in alternativa all'importo complessivo del credito ceduto o del contributo sotto forma di sconto, l'ammontare del credito ceduto corrispondente alle rate residue non fruite e il numero di rate non fruite.

Nella sezione II - **"Soggetti beneficiari"** devono essere indicati, per ogni beneficiario, il codice fiscale, la tipologia di opzione – riportando la lettera A, nel caso di contributo sotto forma di sconto o la lettera B nel caso di cessione del credito – l'ammontare della spesa sostenuta (nei limiti previsti dalla legge) e l'importo del credito ceduto o del contributo sotto forma di sconto.

QUADRO D
Dati dei cessionari o dei fornitori che applicano lo sconto

Nel **quadro D** – da compilare solo dopo aver acquisito l'accettazione da parte dei cessionari/fornitori – devono essere indicati il codice fiscale del soggetto a favore del quale è esercitata l'opzione, la data di esercizio dell'opzione, nonché l'ammontare del credito ceduto o del contributo sotto forma di sconto. Nel campo "Tipologia del cessionario", che va compilato solo nel caso di opzione per la cessione del credito, deve essere riportato:

- il **codice 1** se il cessionario è un fornitore dei beni e servizi necessari alla realizzazione dell'intervento;
- il **codice 2** se il cessionario è un altro soggetto privato, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;
- il **codice 3** se il cessionario è un'impresa di assicurazione e il soggetto richiedente abbia contestuale stipulato una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, per la quale spetta la detrazione d'imposta prevista nell'articolo 15, comma 1, lettera f-bis), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.