

Bonus facciate: i chiarimenti delle Entrate

di [Devis Nucibella](#)

Publicato il 2 Marzo 2020

L'Agenzia delle Entrate ha finalmente chiarito una delle principali novità introdotte nella legge di bilancio 2020 in merito alle nuove detrazioni per gli interventi finalizzati a recupero e restauro delle facciate esterne degli edifici: il bonus facciate.

In questo articolo proponiamo una guida analitica e pratica agli interventi agevolabili e ai lavori esclusi, puntando il mouse con attenzione sulle attività del condominio

L'articolo 1, commi da 219 a 223 della [Legge 27 dicembre 2019, n. 160](#) (legge di bilancio 2020) ha introdotto la [disciplina](#) che consente una detrazione dall'imposta lorda (c.d. bonus facciate), pari al 90 per cento delle spese sostenute per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti.

L'Agenzia delle Entrate con la [circolare n. 2/E del 14 febbraio 2020](#) ha fornito importanti chiarimenti e istruzioni sulle modalità di attuazione di tale agevolazione.



Bonus facciate: soggetti beneficiari

Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti residenti e non residenti, anche se titolari di reddito d'impresa, che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati e che possiedono a qualsiasi titolo l'immobile oggetto di intervento.

In particolare, sono ammessi all'agevolazione:

- 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;
- i contribuenti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali).

Esclusioni

La detrazione non può essere utilizzata da chi possiede esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o a imposta sostitutiva.

Sono esclusi, per esempio, i titolari esclusivamente di redditi derivanti dall'esercizio di attività d'impresa o di arti o professioni che aderiscono al regime forfettario.

Infatti, il loro reddito (determinato forfettariamente) è assoggettato a imposta sostitutiva.

Tuttavia, se essi possiedono anche redditi che concorrono alla formazione del reddito complessivo, potranno usufruire del "bonus facciate".

Titolo del possesso/proprietà

Per usufruire dell'agevolazione, i beneficiari devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base a 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, o da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

PROPRIETA'	possedere l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento sull'immobile (usufrutto, uso, abitazione o superficie)
POSSESSO	detenere l'immobile in base a 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

Attenzione

La detrazione non spetta, invece, a chi è sprovvisto di un titolo di detenzione dell'immobile regolarmente registrato al momento dell'inizio dei lavori o al momento di sostenimento delle spese se antecedente, anche se provvede alla successiva regolarizzazione.

Sono inoltre ammessi a fruire della detrazione, purché sostengano le spese per la realizzazione degli interventi, anche:

- i familiari conviventi con il possessore o detentore dell'immobile (coniuge, componente dell'unione civile, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado);
- i conviventi di fatto, ai sensi della legge n. 76/2016.

Per questi contribuenti la detrazione spetta a condizione che:

- la conv

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento