

AGENZIA DELLE ENTRATE

Divisione Contribuenti

Direzione Centrale Persone fisiche, lavoratori
autonomi ed enti non commerciali

Risposta n. 595 del 16 settembre 2021

OGGETTO: Bonus facciate - edificio visibile dal mare e non da vie, strade o suoli pubblici -Articolo 1, commi da 219 a 224, della legge 27 dicembre 2019, n. 160

QUESITO

L'istante intende realizzare dei lavori finalizzati al recupero dell'involucro esterno di un fabbricato.

In particolare, l'istante fa presente che il fabbricato ad uso residenziale, rientra, secondo l'amministrazione comunale, all'interno della fascia B ma la facciata non risulta visibile da vie, strade o suoli pubblici, ma solo dal mare atteso che l'edificio è situato in prossimità della costa.

Ciò considerato, l'istante chiede di sapere se è possibile usufruire del bonus facciate, ancorché l'edificio affacci sul mare e se lo specchio acqueo antistante la proprietà o la scogliera demaniale da dove lo stesso è visibile, rientrano tra gli spazi ad uso pubblico.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante non prospetta alcuna soluzione interpretativa.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si fa presente che la valutazione, in concreto, se la facciata sia visibile dalla strada o da suolo ad uso pubblico, costituisce un accertamento di fatto che esula dalle competenze esercitabili dalla Scrivente in sede di interpello.

L'articolo 1, commi da 219 a 224, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di bilancio 2020), come modificato dall'articolo 1, comma 59, della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021), prevede una detrazione del 90 per cento delle spese documentate sostenute negli 2020 e 2021 per interventi 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 (cd. bonus facciate).

Le tipologie di interventi che danno diritto al predetto bonus, nonché la misura della detrazione spettante, sono individuate dai commi da 219 a 221 del citato articolo 1 della legge di Bilancio 2020; il comma 222 stabilisce, inoltre, le modalità di fruizione della detrazione mentre, per le modalità applicative, il comma 223, rinvia al regolamento 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 interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis del decreto del Presidente della Repubblica 23 dicembre 1986, n. 917 (TUIR).



Sotto il profilo oggettivo, la detrazione spetta, tra l'altro, 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. 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 mc/mq».

Sotto il medesimo profilo, la norma prevede, inoltre, che, ai fini del bonus facciate:

- gli interventi devono essere finalizzati al «recupero o restauro della facciata esterna devono essere realizzati esclusivamente sulle "strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi»;

- «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, (...), 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».

I chiarimenti in ordine alla applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti con la circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E, a cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

Nella citata circolare n. 2/E del 2020, è stato precisato, tra l'altro, che l'esplicito richiamo agli interventi realizzati esclusivamente sulle strutture opache della facciata, sui balconi, ornamenti e fregi, comporta che sono ammessi al bonus facciate, gli interventi 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)" e, in particolare, gli interventi sugli elementi della facciata costituenti esclusivamente la "struttura opaca verticale". Si tratta, a titolo esemplificativo, del consolidamento, del ripristino, del miglioramento e rinnovo dei predetti elementi costituenti la struttura opaca verticale della facciata stessa e della mera pulitura e tinteggiatura della superficie, del rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, degli ornamenti e dei fregi nonché dei 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.

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, nonché per la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli.

La ratio della normativa in esame è, dunque, quella di 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 ed ai relativi piani attuativi favorendo, altresì, lavori di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici.



Nel caso di specie, l'Istante chiede di fruire del bonus facciate per lavori relativi ad un edificio situato in prossimità della costa che risulta visibile "solo dal mare" e non anche da vie, strade o suoli pubblici. Al riguardo, si fa presente che, il Ministero della cultura, con nota R.U. 185460 del 9 luglio 2021, ha precisato che detti lavori "non ricadono nelle esclusioni, contenute anche nella circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E, riguardanti lavori su facciate interne di un edificio o su superfici confinanti con spazi interni: si ritiene pertanto, () che le spese siano ammissibili".

In considerazione di tale parere espresso, nel rispetto di tutte le condizioni e adempimenti richiesti dalla normativa in esame, non oggetto della presente istanza di interpello, al caso di specie risulta applicabile il bonus facciate.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto e non implica un giudizio in merito alla conformità degli interventi che verranno realizzati alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

IL DIRETTORE CENTRALE

