

## AGENZIA DELLE ENTRATE

## Divisione Contribuenti

## Direzione Centrale Piccole e medie imprese

Risposta n. 606 del 17 settembre 2021

OGGETTO: Articolo 1, commi da 219 a 224 della legge 27 dicembre 2019, n. 160. Bonus facciate.

## QUESITO

La società interpellante, di seguito istante, che ha sede in ..., evidenzia di avere acquistato un complesso immobiliare che comprende un ..., a cui è attribuita la categoria catastale A9.

Il compendio immobiliare è stato locato ad una Società a responsabilità limitata, di cui l'istante è attualmente unico socio, che gestisce la parte del ... destinata a museo e ad altre attività connesse.

Tanto premesso, l'istante chiede se, per detto immobile, può usufruire del c.d. "bonus facciate", di cui all'articolo 1, commi da 219 a 224 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 ("Legge di Bilancio 2020"), che riconosce al beneficiario una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento delle spese sostenute per interventi edilizi di ripristino delle facciate degli edifici esistenti.

In particolare, chiede se la misura agevolata riguarda anche le facciate interne che, pur non essendo visibili da una strada ad uso pubblico, sono comunque visibili dagli utenti del museo, il quale risulta inserito in un circuito turistico regionale.

Sottolinea, infine, che i lavori da eseguire "costituiscono manutenzione straordinaria" e chiede se le prestazioni edilizie in questione possano beneficiare dell'aliquota Iva agevolata del 10% prevista dall'articolo 7, lettera b), della legge 23 dicembre 1999, n. 488.

## SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante, in sintesi, ritiene di avere diritto ad entrambi e misure di favore. In particolare, ritiene che:

«- [...] spetti la detrazione di cui all'articolo 1, commi da 219 a 223 della Legge 160/2019 anche per le facciate interne per il fatto che il Museo è aperto al pubblico per la maggior parte dell'anno ed è inserito nel circuito turistico della Regione [...] Nel caso di specie, le facciate interne, anche se non visibili dal suolo pubblico o dalla strada, sono visibili in quanto aperte al pubblico e per il quale vi è un significativo interesse della Regione che, per il tramite di proprio Ente, ha ritenuto di stipulare apposita convenzione così da attrarre il Museo al circuito regionale del turismo. - [...] spetti l'aliquota Iva del 10% ai sensi dell'articolo 7 della legge 23 dicembre 1999, n. 488 posto che il fabbricato su cui vengono eseguiti i lavori è accatastato come A9); alla luce delle indicazioni fornite nella circolare del Ministero delle Finanze n. 71/e del 7 aprile 2020 (ndr, rectius: 7 aprile 2000), il fabbricato va pertanto considerato a prevalente destinazione abitativa, a nulla



rilevando il fatto che il fabbricato è dato in affitto [...] per l'attività di gestione del Museo e di altre attività connesse.».

## PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Preliminarmente si osserva che la competenza in merito alla qualificazione e alla classificazione delle opere edilizie spetta al Comune ed 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 della concreta attuazione del contenuto e non implica un giudizio in merito alla conformità degli interventi che verranno realizzati alle normative urbanistiche.

Sempre preliminarmente, si rammenta che non sono oggetto del presente parere gli ulteriori requisiti per la fruizione delle detrazioni menzionate in istanza ed, in particolare, le modalità di sostenimento delle relative spese e la ripartizione tra soci e società. Restando, a tal riguardo, impregiudicato ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

L'articolo 1, commi da 219 a 224, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio per il 2020) disciplina l'agevolazione fiscale denominata *bouns facciate*, con cui si attribuisce al contribuente il diritto alla detrazione del 90% delle spese da lui sostenute per gli interventi sulle facciate degli immobili.

I commi da 219 a 221, in particolare, fissano i criteri oggettivi e i limiti temporali - prorogati dall'articolo 1, comma 59, della legge 30 dicembre 2020, n. 178 - entro i quali l'agevolazione è applicabile, prevedendo testualmente che

«219. Per le spese documentate, sostenute negli anni 2020 e 2021, 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 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.».

L'applicazione di dette disposizioni è stata presa in considerazione dalla circolare 2/E del 14 febbraio 2020, con cui l'Agenzia delle entrate ha chiarito che l'agevolazione, sotto il profilo oggettivo, riguarda unicamente le spese sostenute per il ripristino delle facciate, dei balconi e dei fregi ornamentali, nonché per il rifacimento di grondaie,



pluviali e cornicioni dei fabbricati preesistenti ubicati nelle c.d. "zone territoriali omogenee A e B", ovvero negli agglomerati urbani che rivestono carattere storico-artistico o particolare pregio ambientale, nelle aree circostanti coperte da opere urbanistiche per almeno un ottavo con un indice di edificazione pari ad 1,5 metri cubi per metro quadro (cfr. decreto ministeriale n. 1444 del 1968).

Detto documento di prassi, peraltro, sottolinea che il fine ultimo del citato beneficio è quello di incentivare interventi edilizi che garantiscano il decoro urbano precisando, a tal fine, che «[...] L'agevolazione, pertanto, riguarda gli interventi effettuati sull'involucro esterno visibile dell'edificio, vale a dire sia sulla parte anteriore, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno). La detrazione non spetta invece sulle facciate interne dell'edificio fatte salvo quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico [...] Devono pertanto considerarsi escluse le spese sostenute per gli interventi sulle superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni [...] nonché le spese sostenute per la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli».

Tanto considerato, in relazione al primo dei quesiti formulati dall'istante, si evidenzia che come chiarito con la citata circolare n. 2/E del 2020 l'agevolazione, sotto il profilo oggettivo, è limitata alle sole facciate visibili da strade destinate all'uso pubblico, cioè fruibili dalla generalità dei passanti. Il beneficio, pertanto, non può essere esteso alle spese sostenute per gli interventi realizzati sulle facciate interne - anche di pregio o tenuto conto del carattere culturale del servizio offerto - a prescindere dalla circostanza che le stesse risultino destinate al godimento di un numero definito di utenti o clienti.

In merito al secondo quesito, si osserva che al fine di incentivare interventi edilizi - attualmente indicati dall'articolo 3, lettere a), b), c) e d) del decreto del Presidente della Repubblica n. 2001, n. 380 - tesi al recupero di immobili a prevalente destinazione abitativa, l'articolo 7, comma 1, lettera b), della legge n. 488 del 1999 ha previsto l'applicazione dell'aliquota Iva ridotta del 10% per «le prestazioni aventi per oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 31, primo comma, lettere a), b), c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457, realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata. Con decreto del Ministro delle finanze sono individuati i beni che costituiscono una parte significativa del valore delle forniture effettuate nell'ambito delle prestazioni di cui alla presente lettera, ai quali l'aliquota ridotta si applica fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione relativa all'intervento di recupero, al netto del valore dei predetti beni».

La norma di favore in questione, volta ad agevolare interventi edilizi aventi ad oggetto edifici a prevalente destinazione abitativa privata, da eseguirsi nel periodo compreso tra il 1° gennaio ed il 31 dicembre 2000, è stata più volte prorogata, per poi essere resa permanente dall'articolo 1, comma 18, della legge 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008), come modificato dall'articolo 2, comma 11, della legge 23 dicembre 2009, n. 191.

Il Ministero delle Finanze, nella circolare n. 71/E del 7 aprile 2000 ha commentato la disposizione in parola, tesa ad agevolare gli interventi aventi ad oggetto immobili a prevalente destinazione abitativa, chiarendo che

«Devono ritenersi tali:

a) Unità immobiliari classificate nelle categorie catastali da A1 ad A11 ad eccezione di quelle appartenenti alla categoria catastale A10, a prescindere dal loro effettivo utilizzo. L'agevolazione si applica ai lavori eseguiti sulle singole unità abitative



indipendentemente dalla tipologia dell'edificio del quale esse sono parte, e quindi anche nel caso in cui risulti prevalente la destinazione non abitativa.

b) Interi fabbricati a prevalente destinazione abitativa i quali assumono rilievo, ai fini dell'agevolazione in esame, per quanto concerne gli interventi di recupero eseguiti sulle parti comuni. A tali interventi l'aliquota del 10 per cento si applica anche in relazione alle quote millesimali corrispondenti alle unità non abitative situate nell'edificio.

[...]»

In definitiva, la circolare introduce una netta distinzione tra gli edifici a prevalente destinazione abitativa, considerati integralmente, e le singole unità abitative, e chiarisce che «[...] Se l'intervento di recupero viene realizzato, anziché sulle parti comuni, su una singola unità immobiliare del fabbricato, l'agevolazione si applica solo se tale unità ha le caratteristiche abitative descritte alla precedente lettera a) o ne costituisce una pertinenza [ndr, mentre] Restano, pertanto, esclusi dall'agevolazione gli interventi che sono eseguiti sulle unità immobiliari aventi diversa destinazione, pur se facenti parte di un fabbricato che unitariamente considerato ha prevalente destinazione abitativa.».

Ciò posto, dal momento che il citato documento di prassi risulta ancora in linea con la normativa vigente si ritiene che le prestazioni relative ad interventi di cui all'articolo 3, lettera b), del d.P.R. n. 380 del 2001 - che l'istante precisa di porre in essere - debbano essere assoggettate all'aliquota Iva ridotta del 10%.

Detta aliquota, naturalmente, riguarda unicamente l'unità immobiliare accatastata come A9 e le relative pertinenze.

Considerato che 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 in base alle normative urbanistiche, rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

IL CAPO SETTORE

