

OGGETTO: L'articolo 1, commi da 219 a 224, della legge 27 dicembre 2019, n. 160. bonus facciate.

QUESITO

La società ALFA SPA (di seguito, anche, società o istante), concessionaria demaniale della ..., chiede di sapere se sia possibile beneficiare della «detrazione fiscale 90% 'bonus facciate' per i lavori ... da eseguire nel complesso immobiliare facente parte della ...».

Al riguardo, la società dichiara di essere «concessionaria ...» e di essere « proprietaria degli edifici ivi realizzati».

L'area, dal punto di vista urbanistico, è classificata dal ...

La società dichiara che l'intervento edilizio in oggetto riguarda il ripristino delle facciate esterne di varie strutture collocate all'interno della ...

L'istante precisa inoltre, che gli interventi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, riguardano la pulizia, il lavaggio, il trattamento anti salino, il ripristino dei giunti di malta e degli elementi ammalorati, la ricucitura di lesioni della muratura, ma anche il trattamento di cordoli in c.a. deteriorati di coronamento di alcune facciate e i relativi parapetti in metallo (trattamento anticorrosivo e ritinteggiatura).

La ... è accessibile da tutti gli utenti dei servizi offerti: ..., con ingresso per pedoni e automezzi a quota strada, nonché da tutti coloro che utilizzano il percorso pedonale sopraelevato che è ad uso pubblico ed è stato concepito, progettato e realizzato proprio al fine di far sì che chiunque lo percorra possa ammirare tutta la ... da una posizione privilegiata. In questo contesto tutti gli edifici di cui sopra sono attività aperte al pubblico. Con documentazione integrativa acquisita con RU n. ... 2021 l'istante ha precisato che «tutte le opere di manutenzione ordinarie e straordinarie sono a carico del concessionario (e quindi sono a carico del concessionario tutte le opere oggetto della richiesta di interpello trattandosi di opere di ordinaria manutenzione).



Non sono previsti né indennizzi né meccanismi di compensazione tra spese sostenute per interventi di manutenzione e/o migliorie e i canoni demaniali».

Tutto ciò premesso, la società chiede se può fruire della detrazione cd. bonus facciate anche per l'intervento di rifacimento dell'impermeabilizzazione e pavimentazione della piazza (piazza aperta al pubblico). Tale piazza (al catasto lastrico solare) costituisce la copertura del sottostante garage della ..., ma di fatto, al pari delle facciate degli altri edifici, ha un importante valore estetico in quanto aperta al pubblico.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

La società, dopo avere richiamato le norme in materia, con riferimento ai dubbi interpretativi evidenziati in premessa, rappresenta che:

- il ripristino di tutte superfici delle facciate esterne delle varie strutture collocate all'interno della ..., a suo parere, può beneficiare delle detrazioni fiscali del 90% (bonus facciate) in quanto «le facciate degli edifici della ... sono ben visibili sia dall'interno della ..., sia dal percorso pedonale pubblico ed in parte anche dalla ...»;
- i lavori per la impermeabilizzazione e pavimentazione della piazza aperta al pubblico, che al pari dei ripristini delle superfici delle facciate degli edifici hanno valenza estetica, si ritiene possano beneficiare della detrazione fiscale del 90% (bonus facciate).

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si evidenzia che il presente parere non implica o presuppone un giudizio in merito alla qualificazione e quantificazione delle spese per interventi finalizzati alla ristrutturazione delle facciate esterne degli edifici sostenute dall'istante, nonché sul riscontro della sussistenza dei requisiti richiesti dalla normativa ai fini dell'ottenimento dei benefici fiscali, su cui rimane fermo 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 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 per la ristrutturazione delle facciate esterne degli edifici (cd. Bonus facciate).



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.

Inoltre, tale detrazione, spetta in relazione alle 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 (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).

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

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

- gli interventi devono essere finalizzati al «recupero o restauro della facciata esterna» e 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».



Nella citata circolare n. 2/E del 2020, è stato, chiarito, inoltre, 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».

Nel medesimo documento di prassi si precisa che sono escluse 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. Devono, altresì, considerarsi escluse dal «bonus facciate» le spese sostenute per interventi sulle «strutture opache orizzontali o inclinate» dell'involucro edilizio quali, ad esempio, coperture (lastrici solari, tetti) e pavimenti verso locali non riscaldati o verso l'esterno nonché per la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli (non rientranti nella nozione di strutture «opache»).

Nel caso di specie, pertanto, l'istante, nel rispetto di tutte le altre condizioni richieste dalla normativa in esame, non oggetto della presente istanza di interpello, potrà fruire del bonus facciate per gli interventi agevolabili come sopra richiamati relativi agli elementi della facciata costituenti esclusivamente la «struttura opaca verticale» dell'edificio visibile dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

Resta pertanto escluso dal beneficio l'intervento di rifacimento dell'impermeabilizzazione e pavimentazione del lastrico solare (anche se aperto al pubblico). Il presente parere viene reso sulla base degli elementi, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

LA DIRETTRICE CENTRALE

