

Interventi finalizzati al recupero o al restauro delle facciate degli edifici esistenti - Bonus facciate (Righi da E41 a E43 – cod. 15)

Art. 1, commi da 219 a 223, della legge 27 dicembre 2019, n. 160

Aspetti generali

L'art. 1, commi da 219 a 223, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di bilancio 2020), ha previsto una detrazione dall'imposta lorda, c.d. *Bonus facciate*, pari al 90 per cento delle spese documentate e sostenute nell'anno d'imposta 2020, per interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, compresi gli interventi di sola pulitura o tinteggiatura, eseguiti su edifici.

Per effetto dell'art. 1, comma 59, della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021), la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2021.

Beneficiari

Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti residenti e non residenti, a prescindere dalla tipologia di reddito di cui essi siano titolari, 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).

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 (***Circolare 14.02.2020 n. 2/E***).

In particolare, i contribuenti interessati devono:

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

- 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.

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 20 maggio 2016, n. 76.

Per questi contribuenti la detrazione spetta a condizione che:

- la convivenza sussista 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 quando gli interventi sono effettuati su immobili che non sono a disposizione (in quanto locati o concessi in comodato) o su quelli che non appartengono all'ambito "privatistico", come gli immobili strumentali all'attività d'impresa, arte o professione.

Nel caso in cui venga stipulato e registrato un contratto preliminare di vendita, l'acquirente ha diritto all'agevolazione se è stato immesso nel possesso dell'immobile.

Interventi ammessi

Il *Bonus facciate* spetta per le spese sostenute 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 all'attività d'impresa, arte o professione, ubicati in zona 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.

Non spetta, invece, per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile o realizzati mediante demolizione e ricostruzione, ivi compresi quelli inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" (art. 3, comma 1, lett. d), del DPR n. 380 del 2001).

Secondo quanto stabilito dall'art. 2 del d.m. 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 le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati.

L'assimilazione alle suindicate zone A o B della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento deve risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti, non essendo sufficiente un'attestazione di un ingegnere o architetto iscritto ai rispettivi Ordini professionali.

Se l'immobile ricade in parte in "zona di completamento B3" e per la restante superficie in "zona attività terziarie", il *Bonus facciate* spetta sull'intero immobile se il contribuente dispone di una certificazione urbanistica dalla quale risulti l'equipollenza della "zona attività terziarie" alla "zona B"; diversamente, il *Bonus facciate* spetta limitatamente alla porzione delle spese riferibili alla parte dell'edificio insistente sulla "zona di completamento B3".

Si tratta di interventi finalizzati «*al recupero o restauro della facciata esterna*» ed effettuati esclusivamente «*sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi*».

In particolare, la detrazione spetta per:

- gli interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache verticali della facciata.
Si può trattare, ad esempio, degli interventi:

- di rinnovo degli elementi costitutivi della facciata esterna dell'edificio (*Circolare 14.02.2020 n. 2/E*);
- di trattamento dei ferri dell'armatura della facciata del fabbricato in condominio;
- riconducibili al decoro urbano, quali quelli riferiti a grondaie, pluviali, parapetti, cornicioni e sistemazione di tutte le parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata (*Circolare 14.02.2020 n. 2/E*). La detrazione non spetta, ad esempio, per gli interventi di coibentazione non eseguiti sulla superficie esterna, ma mediante “insufflaggio della cassavuota”, risultando irrilevanti dal punto di vista del decoro urbano;
- gli interventi sulle strutture opache verticali 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. Si può trattare, ad esempio, degli interventi di:
 - consolidamento, ripristino, miglioramento delle caratteristiche termiche, anche in assenza dell'impianto di riscaldamento (*Circolare 14.02.2020 n. 2/E*);
 - isolamento “a cappotto” sull'involucro esterno dell'edificio;
 - isolamento dello “sparto di gronda”, compresi i lavori accessori, quali lo spostamento dei pluviali, la sostituzione dei davanzali e la sistemazione di alcune prese e punti luce esterni, lo smontaggio e rimontaggio delle tende solari ovvero la sostituzione delle stesse;
 - installazione e posa in opera di un sistema di facciate ventilate;
- gli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura, su balconi, ornamenti o fregi. Si può trattare, ad esempio, degli interventi di:
 - consolidamento, ripristino o rinnovo degli elementi costitutivi degli stessi (*Circolare 14.02.2020 n. 2/E*);
 - rimozione, impermeabilizzazione e rifacimento della pavimentazione del balcone, rimozione e riparazione delle parti ammalorate dei sotto-balconi e dei frontalini e successiva tinteggiatura;
 - rifacimento del parapetto in muratura e verniciatura della ringhiera in metallo del balcone;
 - ritinteggiatura delle intelaiature metalliche che sostengono i pannelli di vetro perimetrali del balcone, nonché sostituzione dei predetti pannelli di vetro che costituiscono le pareti perimetrali del balcone.

Trattandosi di interventi realizzati esclusivamente sulle «*strutture opache della facciata*», che sono necessariamente verticali, il *Bonus facciate* non si applica agli interventi effettuati:

- sulle strutture opache orizzontali o inclinate dell'involucro edilizio quali, ad esempio, coperture (lastrici solari, tetti) e pavimenti;
- sulle superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, fatte salve quelle visibili dalla strada pubblica o da suolo ad uso pubblico (*Circolare 14.02.2020 n. 2/E*);
- per la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli (*Circolare 14.02.2020 n. 2/E*);
- per la riverniciatura degli scuri e delle persiane;
- sulle mura di cinta dell'edificio.

Deve, altresì, trattarsi di 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) (*Circolare 14.02.2020 n. 2/E*). Il *Bonus facciate* spetta, ad esempio per gli interventi realizzati:

- sulle facciate laterali di un edificio, se le stesse sono almeno parzialmente visibili dalla strada pubblica o da suolo ad uso pubblico;
- su due pareti laterali di un edificio, visibili dalla strada pubblica, e su quella posteriore dell'edificio, costituente lato del perimetro esterno dell'edificio, a condizione che la parte del perimetro esterno dell'edificio, oggetto dell'intervento, sia visibile anche parzialmente dalla strada pubblica;
- sulla facciata interna dell'edificio, se la stessa è parzialmente visibile dalla strada pubblica o da suolo ad uso pubblico;
- sulla facciata visibile dal chiostro, che risulti di uso pubblico, sulla base di un'apposita convenzione con l'Amministrazione comunale.

Ai fini del visto di conformità, la visibilità, anche parziale, dell'involucro esterno dell'edificio interessato dai lavori, non potendo risultare dai dati catastali identificativi dell'immobile, può essere attestata dal condòmino che fruisce della detrazione tramite una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47 del DPR n. 445 del 2000.

Il *Bonus facciate* non spetta, quindi, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, se non visibili dalla strada pubblica o da suolo ad uso pubblico. A titolo esemplificativo, il *Bonus facciate* non spetta per gli interventi realizzati sull'involucro esterno di un immobile che si trova al termine di una strada privata, circondato da uno spazio interno, ovvero in una posizione di dubbia visibilità dalla strada pubblica o dal suolo pubblico.

Oltre che per le spese sostenute per la realizzazione degli interventi sopra evidenziati, la detrazione è altresì ammessa per:

- le spese sostenute per l'acquisto dei materiali (anche se i lavori sono realizzati in proprio), 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, le spese per la direzione lavori e il coordinamento per la sicurezza);
- 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).

Interventi influenti dal punto di vista termico

I lavori di rifacimento della facciata, non di sola pulitura o tinteggiatura esterna, che influiscono anche dal punto di vista termico o interessano oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono soddisfare specifici requisiti per essere ammessi al *Bonus facciate*:

- i "requisiti minimi" previsti in materia di prestazioni energetiche degli edifici e delle unità immobiliari dal decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2015;
- i valori limite di trasmittanza termica stabiliti:
 - o dal decreto del Ministro dello sviluppo economico dell'11 marzo 2008 (tabella 2 dell'allegato B), aggiornato dal decreto ministeriale del 26 gennaio 2010, per gli interventi con data di inizio lavori antecedente al 6 ottobre 2020;
 - o dal d.m. del 6 agosto 2020 (tabella 1 dell'Allegato E), per gli interventi con data di inizio lavori a partire dal 6 ottobre 2020.

Il calcolo della percentuale, prevista nella misura del 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, 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.

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 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.

I citati d.m. 26 giugno 2015 ("Requisiti minimi"), 11 marzo 2008 e 6 agosto 2020 ("Requisiti *Eco bonus*") non si applicano ai casi di esclusione previsti dall'art. 3, comma 3, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e quindi agli interventi effettuati su immobili di notevole interesse pubblico – ossia quelli ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'art. 136, comma 1, lett. b) e c), del Codice dei beni culturali e del paesaggio – soltanto nel caso in cui, previo giudizio dell'autorità competente al rilascio dell'autorizzazione ai sensi del predetto Codice, il rispetto delle relative prescrizioni implichi un'alterazione sostanziale del loro carattere o aspetto sotto il profilo storico, artistico e paesaggistico (***Circolare 14.02.2020 n. 2/E***).

Per gli interventi di efficienza energetica sulle facciate, ai fini delle verifiche e dei controlli, si applicano le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti in materia di detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici (*Eco bonus*).

Limiti di detraibilità

La detrazione spetta nella misura del 90 per cento calcolata sull'intera spesa sostenuta negli anni d'imposta 2020 e 2021 ed effettivamente rimasta a carico del contribuente. Non sono stabiliti né un limite massimo di detrazione, né un limite massimo di spesa ammissibile.

Resta fermo il potere dell'Amministrazione finanziaria, 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 va ripartita in 10 quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

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

Trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, il *Bonus facciate* non può essere utilizzato dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva ovvero che non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta (come nel caso dei soggetti che rientrano nella *no tax area*). I predetti soggetti, tuttavia, possono optare per le alternative alla fruizione diretta della detrazione (cessione del credito o contributo sotto forma di sconto) previste dall'art. 121 del d.l. n. 34 del 2020.

La detrazione dall'imposta lorda può essere fatta valere ai fini sia dell'IRPEF sia dell'IRES e si riferisce:

- per le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, e gli enti non commerciali, alle spese sostenute nel 2020;
- per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali (soggetti con periodo d'imposta non coincidente con l'anno solare), alle spese da imputare al periodo d'imposta in corso alla data del 31 dicembre 2020, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti (*Circolare 14.02.2020 n. 2/E*).

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.

Trattandosi di una detrazione riconosciuta sulle spese effettivamente sostenute e rimaste a carico del contribuente, la stessa non spetta se le spese sono rimborsate e il rimborso non ha concorso al reddito. Eventuali contributi ricevuti dal contribuente devono essere sottratti dall'ammontare su cui applicare la detrazione del 90 per cento. Qualora il contribuente persona fisica a fronte delle spese agevolabili riceva 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'art. 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.

Cumulabilità con altre detrazioni

Se gli interventi realizzati sono riconducibili a diverse fattispecie agevolabili, ad esempio alcune spese rientrano nel *Bonus facciate* e altre nell'*Eco bonus*, il contribuente può usufruire di entrambe le agevolazioni, a condizione che le spese siano contabilizzate distintamente con espresso richiamo alla normativa di riferimento e sempre che siano rispettati i relativi requisiti e adempimenti previsti. Nel caso di lavori effettuati nell'ambito di un condominio, ogni condomino, per la parte di spesa a lui imputabile, può decidere se fruire del *Bonus facciate* o della detrazione prevista per gli interventi di efficienza energetica, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri condomini; ciò a condizione, tuttavia, che gli interventi rispettino i relativi requisiti richiesti e che siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna agevolazione.

In considerazione della possibile sovrapposizione tra gli interventi ammessi al *Bonus facciate* e quelli di riqualificazione energetica, riguardanti l'involucro dell'edificio, oppure quelli di recupero

del patrimonio edilizio (agevolabili, rispettivamente, ai sensi degli artt. 14 e 16 del d.l. n. 63 del 2013), è possibile avvalersi, per le medesime spese, di una sola delle predette agevolazioni, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla stessa.

Il *Bonus facciate* non è invece cumulabile con la detrazione spettante per le spese sostenute dai soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro delle cose vincolate (quadro E, sezione I, rigo E8-E10, codice 25).

Adempimenti e documentazione necessaria per fruire dell'agevolazione

Al fine di fruire del *Bonus facciate*, il contribuente deve:

- pagare le spese sostenute per gli interventi mediante bonifico, bancario o postale (anche *on line*), dal quale risultino:
 - o la causale del versamento;
 - o il codice fiscale del beneficiario della detrazione;
 - o il numero di partita IVA ovvero il codice fiscale del soggetto, che ha effettuato i lavori, a favore del quale il bonifico è effettuato.

Possono essere utilizzati i bonifici già predisposti dagli istituti bancari e postali ai fini del c.d. *Eco bonus* o della detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, indicando, qualora possibile, come causale, gli estremi della citata l. n. 160 del 2019.

L'agevolazione può comunque essere riconosciuta nel caso in cui non sia possibile riportare i predetti riferimenti normativi (perché, ad esempio, non è possibile modificare la causale che indica, invece, i riferimenti normativi del c.d. *Eco bonus* o della detrazione per interventi di recupero edilizio), e sempreché non risulti pregiudicato in maniera definitiva il rispetto da parte degli istituti bancari o postali dell'obbligo di operare la ritenuta.

Sono validi anche i bonifici effettuati tramite conti aperti presso gli "istituti di pagamento", cioè le imprese, diverse dalle banche, autorizzate dalla Banca d'Italia a prestare servizi di pagamento. Su questi bonifici le banche, Poste Italiane SPAS e gli istituti di pagamento autorizzati applicano una ritenuta d'acconto dell'8 per cento;

- 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;

- comunicare preventivamente la data di inizio dei lavori all'azienda sanitaria locale territorialmente competente, mediante raccomandata, quando obbligatoria, secondo le disposizioni in vigore sulla sicurezza dei cantieri;
- conservare ed esibire la seguente documentazione relativa agli interventi realizzati:
 - le fatture comprovanti le spese effettivamente sostenute;
 - la ricevuta del bonifico attraverso cui è stato effettuato il pagamento;
 - le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare o, nel caso in cui 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 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 del proprietario di consenso all'esecuzione dei lavori, nel caso gli interventi siano effettuati dal detentore dell'immobile.

Solo per gli interventi influenti dal punto di vista termico, in aggiunta agli adempimenti sopra elencati, i contribuenti sono tenuti ad acquisire e conservare:

- la stampa originale della "scheda descrittiva dell'intervento", riportante il codice CPID assegnato dal sito ENEA, firmata dal soggetto beneficiario e da un tecnico abilitato. Nella scheda devono essere indicati:
 - i dati identificativi dell'edificio e di chi ha sostenuto le spese;
 - la tipologia di intervento effettuato;
 - 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.

Tale scheda descrittiva deve essere inviata all'ENEA entro 90 giorni dalla fine dei lavori relativa agli interventi realizzati.

- l'asseverazione, con la quale un tecnico abilitato certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti per ciascuno di essi. Per tecnici abilitati si intendono i

soggetti abilitati alla progettazione di edifici e impianti nell'ambito delle competenze ad essi attribuite dalla legislazione vigente, iscritti ai rispettivi ordini e collegi professionali. L'asseverazione redatta dal tecnico abilitato può essere sostituita con quella resa dal direttore dei lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate.

Con riferimento all'asseverazione, occorre precisare che:

- per gli interventi con data di inizio lavori antecedente al 6 ottobre 2020, la stessa è redatta ai sensi degli artt. 4 e 7 del d.m. 19 febbraio 2007 e attesta il rispetto dei requisiti tecnici specifici;
- per gli interventi con data di inizio lavori a partire dal 6 ottobre 2020, l'asseverazione è redatta ai sensi dell'art. 8 del d.m. 6 agosto 2020, attesta la rispondenza ai pertinenti requisiti tecnici richiesti e comprende la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati; insieme all'asseverazione va redatto il computo metrico;
- la copia dell'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;
- la copia della relazione tecnica necessaria ai sensi dell'art. 8, comma 1, del d.lgs. n. 192 del 2005, o il provvedimento regionale equivalente;
- le schede tecniche dei materiali e dei componenti edilizi impiegati e, se prevista, marcatura CE con relative dichiarazioni di prestazione (DoP);
- la stampa della *e-mail* inviata dall'ENEA contenente il codice CPID, che costituisce garanzia che la documentazione è stata trasmessa.

In caso di interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio in condominio, i predetti adempimenti possono essere effettuati da uno dei condòmini, a tal fine delegato, o dall'amministratore del condominio. Questi, nella generalità dei casi, provvede a indicare i dati del fabbricato in dichiarazione e agli altri adempimenti, come avviene per le detrazioni spettanti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio o di efficienza energetica sulle parti comuni. Anche per il *Bonus facciate* l'amministratore rilascia, in caso di effettivo pagamento delle spese da parte del condomino, una certificazione delle somme corrisposte e attesta di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge. Infine, l'amministratore deve conservare la documentazione originale, per esibirla eventualmente, in caso di richiesta, all'Agenzia delle entrate.

La mancata effettuazione dei predetti adempimenti non consente la fruizione del *Bonus facciate*.

Alternative alla fruizione diretta della detrazione: cessione del credito o contributo sotto forma di sconto

I beneficiari della detrazione del 90 per cento possono, ai sensi del citato art. 121 del d.l. n. 34 del 2020, optare – in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione – per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (c.d. sconto in fattura); in alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà di successiva cessione (*Circolare 22.12.2020 n. 30/E*, e *Circolare 08.08.2020 n. 24/E*).

Le modalità attuative di tali opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, sono state definite con i provvedimenti del Direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847, 12 ottobre 2020, prot. n. 326047, 22 febbraio 2021, prot. n. 51374, e 30 marzo 2021, prot. n. 83933.

La possibilità di optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura riguarda tutti i potenziali beneficiari della detrazione, compresi coloro che, in concreto, non potrebbero fruirne in quanto non sono tenuti al versamento dell'imposta.

Per effetto dell'opzione, il titolare della detrazione non può fruire della detrazione medesima.

Non possono essere indicate nel modello 730/2021 le spese sostenute nel 2020 che sono state indicate nella Comunicazione per l'esercizio delle opzioni di cessione o sconto.

Documentazione da controllare e conservare

Tipologia	Documenti
<i>Bonus facciate</i>	<ul style="list-style-type: none">- <i>Fatture comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi ovvero documentazione relativa alle spese il cui pagamento non possa essere eseguito con bonifico (ad esempio, per pagamenti relativi ad oneri di urbanizzazione, ritenute d'acconto operate sui compensi, imposta di bollo e diritti pagati per le concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori)</i>- <i>Ricevuta del bonifico bancario o postale (anche on line), recanti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione, il numero di partita IVA o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato</i>- <i>Abilitazioni amministrative dalle quali si evince la tipologia dei lavori e la data di inizio dei lavori; in assenza, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47 del DPR n. 445 del 2000, che attesti la data di inizio e la detraibilità delle spese sostenute</i>- <i>Certificazione urbanistica dalla quale risulti che l'edificio oggetto dell'intervento ricade</i>

nelle zone assimilate alle zone A o B

- *Copia della domanda di accatastamento, per gli immobili non ancora censiti*
- *Ricevute di pagamento dei tributi locali sugli immobili, se dovuti*
- *Dichiarazione dell'amministratore del condominio che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge e che certifichi l'entità della somma corrisposta dal condòmino e la misura della detrazione. In assenza di amministratore o in assenza di tale dichiarazione, è necessario visionare tutta la documentazione inerente la detrazione*
- *In mancanza del codice fiscale del condominio minimo (documentazione ordinariamente richiesta per comprovare il diritto alla agevolazione), autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio*
- *Dichiarazione del proprietario di consenso all'esecuzione dei lavori nel caso gli interventi siano effettuati dal detentore dell'immobile*
- *Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47 del DPR n. 445 del 2000, che attesti la sussistenza del requisito della visibilità, anche parziale, dell'involucro esterno dell'edificio interessato dai lavori*
- *Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47 del DPR n. 445 del 2000, che attesti che il contribuente non ha usufruito delle modalità alternative alla fruizione diretta della detrazione (sconto in fattura o cessione del credito)*
- *Per gli interventi influenti dal punto di vista termico:*
 - o *in caso di lavori iniziati prima del 6.10.20 anche: scheda descrittiva con CPID, asseverazione dei requisiti tecnici, APE, relazione ai sensi dell'art. 8, comma 1, del d.lgs. n. 192 del 2005 o provvedimento regionale equivalente, schede tecniche dei materiali (se prevista, marcatura CE e DOP), stampa della e-mail inviata dall'Enea contenente il codice CPID*
 - o *in caso di lavori iniziati a partire dal 6.10.20 anche: scheda descrittiva con CPID; asseverazione dei requisiti tecnici e congruità delle spese, computo metrico, APE, relazione ai sensi dell'art. 8, comma 1, del d.lgs. n. 192 del 2005 o provvedimento regionale equivalente, schede tecniche dei materiali (se prevista, marcatura CE e DOP), stampa della e-mail inviata dall'Enea contenente il codice CPID*