

LE NOVITÀ DELLA CIRCOLARE N. 7/2021 (7^a parte)

Informativa n. 45

26 agosto 2021

Nella **Circolare 25 giugno 2021, n. 7** trovano spazio le nuove detrazioni edilizie, ovvero:

- il cd. **"bonus facciate"** (detrazione 90%) nonché
- il cd. **"Superbonus"** (detrazione 110%),

introdotte dalle rispettive discipline per le spese sostenute **a partire dal 2020** (gennaio per il bonus facciate e luglio per il superbonus).

Il documento analizza le due nuove agevolazioni, **limitandosi alla disciplina relativa all'anno 2020**, di interesse per il Mod. 730/2021: si ricorda che la Legge di Bilancio 2021, in primis, e successivi ulteriori Decreti, hanno introdotto numerose modifiche ed integrazioni alla disciplina della maxidetrazione del 110%, operative con riferimento alle spese sostenute a partire dal 2021.

La presente Informativa è focalizzata sul **bonus facciate**, con particolare riguardo alla **documentazione attestante la spesa** che l'intermediario dovrà acquisire e verificare al fine di apporre correttamente il visto di conformità.

DISCIPLINA GENERALE

Come noto, il comma 219, art. 1, Legge n. 160/2019, dispone la detraibilità del **90%** delle spese sostenute nel 2020 (e 2021 per effetto della proroga disposta dalla Legge n. 178/2020) relative agli interventi finalizzati al **recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B**.

La norma **non individua un limite di spesa o di detrazione** massima. La detrazione va **ripartita in 10 quote annuali costanti e di pari importo** nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

Il seguente comma 220 dispone inoltre che i lavori di rifacimento della facciata **influenti dal punto di vista termico** o che interessano **oltre il 10% dell'intonaco della superficie** disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono soddisfare determinati requisiti previsti:

- dal **Decreto 26 giugno 2015**, che regola l'applicazione delle **metodologie di calcolo** delle **prestazioni energetiche** e la definizione delle **prescrizioni** e dei **requisiti minimi degli edifici**, e dalla relativa tabella Appendice B dell'Allegato 1;
- dal **Decreto 11 marzo 2008, tabella 2, Allegato B**, così come aggiornato dal **D.M. 26 gennaio 2010**, con riguardo ai **valori di trasmittanza termica** finali.

Per gli interventi la cui data di inizio lavori sia successiva all'entrata in vigore del Decreto 6 agosto 2020 (cd. Decreto "requisiti") vale a dire **a partire dal 6 ottobre 2020**, il calcolo dei valori massimi delle trasmittanze termiche delle strutture è eseguito dal tecnico sulla base dell'**Allegato E** del Decreto stesso.

RIPRODUZIONE VIETATA

La Circolare n. 7/2021 illustra gli **aspetti principali della nuova detrazione**, fornendo alcune precisazioni sull'ambito soggettivo ed un'elencazione di interventi le cui spese possono rientrare nell'agevolazione: tuttavia, volendosi in questa Informativa concentrare sull'**aspetto documentale**, si propone di seguito solo un breve inquadramento della detrazione in esame.

<p>Beneficiari</p>	<p>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 o detengono a qualsiasi titolo (comunque registrato prima dell'inizio dei lavori o sostenimento della spesa) l'immobile oggetto di intervento.</p> <p>Sono inoltre ammessi al beneficio:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ i familiari conviventi con il possessore o detentore dell'immobile; ◆ i conviventi di fatto (Legge n. 76/2016), quando la convivenza sussiste alla data di inizio lavori o al momento di sostenimento delle spese se antecedente e l'immobile risulta a disposizione (non locato o concesso in comodato a terzi). 	<p>Non rientrano tra i beneficiari della detrazione i soggetti che:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva ovvero ◆ non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta (soggetti incapienti). <p>Attenzione: <i>Detti soggetti possono optare per la cessione del credito o lo sconto in fattura, opzioni disciplinate dall'art. 121, D.L. n. 34/2020.</i></p>
<p>Immobili oggetto di intervento</p>	<p>Edifici:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ esistenti, parti di edifici esistenti o 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 D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. 	<p>Non rientrano gli interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile o ◆ realizzati mediante demolizione e ricostruzione, compresi quelli inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. n. 380/2001).
<p>Interventi sull'involucro esterno visibile dell'edificio, (parte anteriore, frontale e principale nonché altri lati dello stabile) ovvero sull'intero perimetro visibile</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ interventi di sola pulitura o tinteggiatura delle strutture opache verticali della facciata. Trattasi ad esempio di: <ul style="list-style-type: none"> ✓ rinnovo degli elementi costitutivi della facciata esterna dell'edificio; ✓ trattamento dei ferri dell'armatura della facciata del fabbricato in condominio; ✓ interventi 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; ◆ interventi sulle strutture opache verticali della facciata influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio. Si può trattare, ad esempio, degli interventi di: <ul style="list-style-type: none"> ✓ consolidamento, ripristino, miglioramento delle caratteristiche termiche, anche in assenza dell'impianto di riscaldamento; 	<p>Non rientrano gli interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ di coibentazione non eseguiti sulla superficie esterna, ma mediante "insufflaggio della cassavuota", risultando irrilevanti dal punto di vista del decoro urbano; ◆ 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;

<p>Interventi sull'involucro esterno visibile dell'edificio, (parte anteriore, frontale e principale nonché altri lati dello stabile) ovvero sull'intero perimetro visibile</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ isolamento "a cappotto" sull'involucro esterno dell'edificio; isolamento dello "sporto 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; ♦ interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura, su balconi, ornamenti o fregi. Si può trattare, ad esempio, degli interventi di: <ul style="list-style-type: none"> ✓ consolidamento, ripristino o rinnovo degli elementi costitutivi degli stessi; ✓ 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, sostituzione dei pannelli di vetro costituenti le pareti perimetrali del balcone. 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ per la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli; ♦ per la riverniciatura degli scuri e delle persiane; ♦ sulle mura di cinta dell'edificio; ♦ effettuati sulle facciate interne dell'edificio, se non visibili dalla strada pubblica o da suolo ad uso pubblico.
--	--	---

ADEMPIMENTI E DOCUMENTAZIONE NECESSARIA

Il **quadro** degli **adempimenti** richiesti ai fini del bonus facciate e la **documentazione** necessaria a dimostrare la sussistenza dei requisiti richiesti, è costituito:

- dai **documenti di prassi** forniti dell'Agenzia delle Entrate (Circolare n. 2/2020, in primis, e successive numerose risposte ad Interpello) nonché
- dai **decreti ministeriali**, in particolare il **D.M. 18 febbraio 1998, n. 41**, richiamato dalla norma istitutiva della detrazione e il successivo **D.M. 6 agosto 2020** nel caso in cui gli interventi sulla facciata risultino rilevanti dal punto di vista termico e debbano quindi essere applicati criteri comuni agli interventi di ecobonus.

La Circolare n. 7/2021 in esame riassume detti adempimenti e schematizza la documentazione che il CAF/intermediario è tenuto ad acquisire e conservare.

In caso di interventi effettuati sulle **parti comuni** del condominio, gli adempimenti possono essere effettuati da uno dei **condòmini** o dall'**amministratore del condominio**.

L'amministratore rilascerà al condomino che abbia effettivamente pagato le spese la certificazione delle somme ricevute, attestante inoltre l'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla legge; conserverà la documentazione originale da esibire su richiesta all'Agenzia delle Entrate. Inoltre, come ricorda la Circolare n. 7/2021:



"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".

Si ricorda che la mancata effettuazione di tali adempimenti **non consente la fruizione del bonus facciate**.

RIPRODUZIONE VIETATA

PAGAMENTO DELLA SPESA

Al fine di fruire del bonus facciate, il pagamento delle spese da parte del contribuente persona fisica deve avvenire mediante **bonifico bancario o postale** (anche on line), dal quale risultino:

- la causale del versamento;
- il codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- 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 dell'ecobonus o della detrazione per recupero edilizio**, indicando, qualora possibile, come **causale** gli estremi della legge istitutiva (**Legge n. 160/2019**).*

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 dell'ecobonus o della detrazione per recupero edilizio),*
- *sempreché **non risulti pregiudicato** in maniera definitiva il rispetto da parte degli istituti bancari o postali dell'**obbligo di operare la ritenuta d'acconto dell'8%**.*

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.

L'**art. 121, D.L. n. 34/2020** ha introdotto, come noto, la possibilità di fruire in luogo della detrazione di uno sconto sul corrispettivo (sconto in fattura) o di cedere il credito corrispondente a soggetti terzi (cessione del credito). Il contribuente deve quindi, in sede di dichiarazione dei redditi, **autocertificare che non ha optato** per tale possibilità.

Documentazione utile	<ul style="list-style-type: none"> ♦ 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 (es. oneri di urbanizzazione, ritenute d'acconto operate sui compensi, imposta di bollo e diritti pagati per le concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori) ♦ ricevuta del bonifico bancario o postale (anche on line), recanti: <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 ♦ dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47, D.P.R. n. 445/2000, che attesti che il contribuente non ha optato per le modalità alternative alla fruizione diretta della detrazione (sconto in fattura o cessione del credito)
-----------------------------	---

TITOLARITÀ SULL'IMMOBILE

La Circolare n. 7/2021, riprendendo quanto indicato dalla Circolare n. 2/2020, precisa che il contribuente che usufruisce della detrazione deve indicare nella dichiarazione dei redditi:

- i **dati catastali identificativi dell'immobile**, oppure
- gli **estremi di registrazione dell'atto** che ne costituisce titolo (contratto di locazione o comodato registrato) se i lavori sono effettuati dal detentore. In questo caso il soggetto detentore dell'immobile (locatario o comodatario) dovrà **acquisire una dichiarazione del proprietario di consenso all'esecuzione dei lavori**.

RIPRODUZIONE VIETATA



Tale adempimento è richiesto solo per gli interventi bonus facciate "assimilabili" al recupero edilizio e che trovano quindi indicazione nella sezione III-A e III-B del quadro E.

Diversamente, l'adempimento **non è richiesto per gli interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco** della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio. Le spese sostenute per detti interventi vanno indicate nella sezione IV del quadro E, dedicata agli interventi di risparmio energetico (anche inquadrate nel bonus facciate).

Ai fini documentali, nel caso di interventi bonus facciate "assimilabili" al recupero edilizio, è quindi necessario che il beneficiario dell'agevolazione conservi:

- una **copia della domanda di accatastamento**, per gli immobili non ancora censiti e
- le **ricevute di pagamento dei tributi locali** sugli immobili, se dovuti.

Nel caso in cui l'intervento sia effettuato dal condominio su parti comuni condominiali, il contribuente è tenuto ad acquisire **copia della delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori** e la **tabella millesimale** di ripartizione delle spese.

Documentazione utile	<ul style="list-style-type: none"> ♦ 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.
-----------------------------	---

ABILITAZIONI AMMINISTRATIVE

Al fine di dimostrare la sussistenza dei **requisiti urbanistici** (ad esempio la tipologia di intervento e l'ubicazione dell'immobile) è necessario verificare che il contribuente:

- abbia **comunicato preventivamente la data di inizio dei lavori all'ASL** territorialmente competente, mediante raccomandata, quando obbligatoria, secondo le disposizioni in vigore sulla sicurezza dei cantieri;
- sia in possesso delle **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, fornisca 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;
- possa produrre la **certificazione urbanistica** dalla quale risulti che **l'edificio oggetto dell'intervento ricade nelle zone assimilate alle zone A o B**.



Si ricorda che l'eventuale assimilazione delle zone **non può essere attestata da un ingegnere o architetto** iscritti ai rispettivi albi professionali; è infatti **solo l'ente territoriale competente** (di norma il servizio urbanistico comunale) che può **rilasciare un'attestazione di equipollenza** o, tale assimilazione, deve risultare dagli **strumenti urbanistici del Comune** in cui è sito l'immobile;

- dichiarati, anche attraverso una **dichiarazione sostitutiva** dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47, D.P.R. n. 445/2000, la **sussistenza del requisito della visibilità, anche parziale, dell'involucro esterno dell'edificio** interessato dai lavori.

Documentazione utile	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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, D.P.R. n. 445/2000, che attesti la data di inizio e la detraibilità delle spese sostenute; ◆ certificazione urbanistica dalla quale risulti che l'edificio oggetto dell'intervento ricade nelle zone assimilate alle zone A o B; ◆ dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47, D.P.R. n. 445/2000, che attesti la sussistenza del requisito della visibilità, anche parziale, dell'involucro esterno dell'edificio interessato dai lavori.
-----------------------------	--

INTERVENTI INFLUENTI DAL PUNTO DI VISTA TECNICO

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**. In tale 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.

La scheda descrittiva deve essere quindi **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**. 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, la Circolare n. 7/2021 distingue le modalità di redazione **in base alla data di inizio lavori**, considerando le innovazioni introdotte dal **D.M. 6 agosto 2020**, in vigore dal 6 ottobre 2020. Si precisa infatti 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, 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, D.Lgs. n. 192/2005, 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**.

Tipologia	Documenti
<p>Documentazione utile</p>	<p>In aggiunta alla documentazione sopra elencata:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ in caso di lavori iniziati prima del 6 ottobre 2020: <ul style="list-style-type: none"> ✓ scheda descrittiva con CPID; ✓ asseverazione dei requisiti tecnici; ✓ APE; ✓ relazione ai sensi dell'art. 8, comma 1, D.Lgs. n. 192/2005 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; ◆ in caso di lavori iniziati a partire dal 6 ottobre 2020: <ul style="list-style-type: none"> ✓ scheda descrittiva con CPID; ✓ asseverazione dei requisiti tecnici e congruità delle spese; ✓ computo metrico; ✓ APE; ✓ relazione ai sensi dell'art. 8, comma 1, D.Lgs. n. 192/2005 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